

## Ruhig und Grün gelegen! Erbbaurechtsgrundstück

45529 Hattingen, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: MM-004393



Wohnfläche ca.: **186,72 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **6** - Kaufpreis: **450.000 EUR**



## Ruhig und Grün gelegen! Erbbaurechtsgrundstück

Objekt ID	MM-004393
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	45529 Hattingen Nordrhein-Westfalen
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	186,72 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	109,76 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	1.599 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Separate WC	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1976
Zustand	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Dusche, Einliegerwohnung, Garage, Gäste-WC, Massivbauweise, Separates WC, Tageslichtbad, Teilunterkellert
Käuferprovision	3,57 % inkl. Mehrwertsteuer
Kaufpreis	450.000 EUR



## Objektbeschreibung

Wir freuen uns, Ihnen heute dieses schöne Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Hattingen-Niederbonsfeld präsentieren zu dürfen!

Das im Jahr 1976 erbaute und vollunterkellerte Gebäude befindet sich in einem dem Alter entsprechenden guten Zustand und bietet Platz für die gesamte Familie.

Insgesamt stehen Ihnen rund 200,00 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Etagen, zur Verfügung. Im Erdgeschoss befinden sich das großzügige Wohnzimmer mit umlaufender Galerie, insgesamt drei zu Schlafzwecken dienende Zimmer, ein Essbereich mit Platz für einen Esstisch für die ganze Familie, eine Küche, ein renoviertes Tageslichtbadezimmer (ausgestattet mit Dusche, Waschtisch und Toilette) und ein Gäste WC. Von einem der drei zu Schlafzwecken dienenden Zimmer gelangen Sie über eine praktische Raumpartreppe in eine weitere Ebene, welche sich als separater Arbeitsbereich oder auch als weitere Schlafmöglichkeit eignet. Aufgrund der geringen Deckenhöhe findet dieses Zimmer allerdings keine Berücksichtigung in der ermittelten Wohnfläche.

Im Untergeschoss befindet sich die Einliegerwohnung mit eigenem, an der Seite gelegenen, Eingang. Die Einliegerwohnung besteht aus einem Wohn- und Schlafzimmer, einer Küche sowie einem Tageslichtbadezimmer mit Dusche, Waschtisch und Toilette. Ebenfalls auf dieser Ebene befindet sich ein zur Hauptwohnung gehörendes Kaminzimmer mit Ausgang zur Terrasse und im weiteren Verlauf in den Garten.

Der große, kaum einsehbare und Richtung Norden gelegene Garten lädt zum Verweilen an sonnigen Tagen ein. Entspannung ist hier garantiert! Im hinteren Bereich des Gartens befinden sich verschiedene Obstbäume.

Baujahrbedingte Modernisierungsmaßnahmen im Gebäude sind empfehlenswert.

Der monatlich zu entrichtende Erbbauzins für das Grundstück beträgt aktuell 287,82 €.

## Ausstattung

Folgende Ausstattungsmerkmale haben wir für Sie wie folgt notiert:

- 1.599,00 m<sup>2</sup> Grundstück
- 186,72 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 109,76 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Öl-Zentralheizung (Vießmann, Baujahr 2014 mit energiesparender Brennwert-Technik)
- elektrische Warmwasserversorgung
- 2005 saniertes Badezimmer

Elektrik, Versorgungsleitungen, Fenster und Dachkonstruktion sind aus dem Baujahr 1976.

## Sonstiges



Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf oder Zwischenvermietung vorbehalten. Aufgrund des Gesetzes über das Aufspüren von Gewinnen aus schweren Straftaten (Geldwäschegesetz - GwG) von 2008 sind wir im Zuge der allgemeinen Sorgfaltspflicht dazu verpflichtet, spätestens wenn Kaufinteresse bekundet wird, Ihre Personalien zu überprüfen und dies auch dem Gesetzgeber gegenüber nachzuweisen. Bitte haben Sie daher Verständnis, dass wir eine Kopie Ihres Personalausweises anfertigen müssen. Diese sowie sämtliche Daten werden durch uns selbstverständlich streng vertraulich behandelt. Erfüllungsort für alle Verpflichtungen des Kunden ist der Sitz unserer Firma. Ist der Kunde Kaufmann im Sinne des HGB ist Gerichtsstand der Sitz unserer Firma.

## Energieausweis

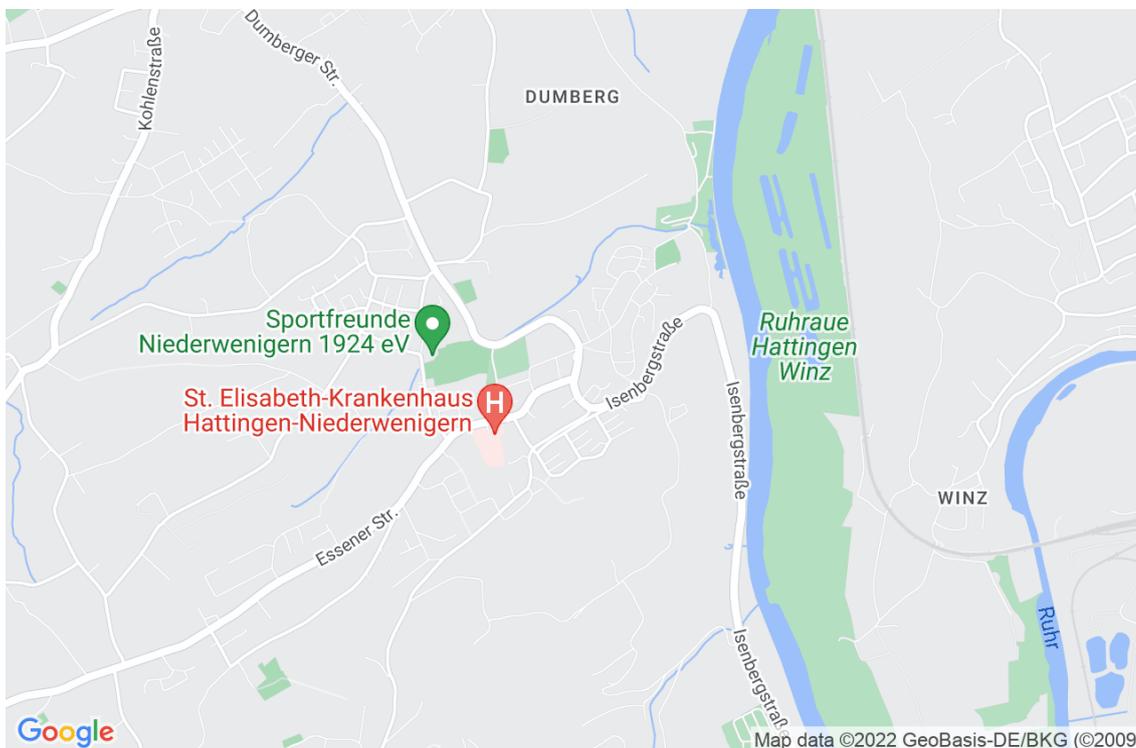
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	19.09.2032
Baujahr lt. Energieausweis	1976
Primärenergieträger	Öl
Endenergiebedarf	143,50 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)



## Lage

Ruhig und mitten im Grünen gelegen befindet sich dieses Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Hattingen-Niederbonsfeld.

Über die A44 sind es nur wenige Minuten in die Ortszentren von Essen-Kupferdreh bzw. Velbert. Hier befinden sich alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Ein bekannter Lebensmittel-Discounter ist im Ort vorhanden und bietet eine Versorgung mit Lebensmitteln ohne eine längere Fahrtzeit in Kauf nehmen zu müssen. Im nicht weit entfernten Velbert-Nierenhof und Essen-Kupferdreh besteht eine Anbindung an das S-Bahnnetz in die Innenstädte von Essen und Wuppertal.





Straßenansicht



Straßenansicht



Garage



Eingangsbereich



Gäste WC



Essbereich





Küche



Galerie



Wohnbereich



Wohnbereich



Wohnbereich



Zimmer I





Dachboden



Badezimmer



Badezimmer



Zimmer II



Zimmer III



Balkon





Balkon



Souterrain



Souterrain



Küche Einliegerwohnung



Bad Einliegerwohnung



Terrasse Souterrain





Gartenansicht



Gartenansicht



Seiteneingang



Gartenansicht



Impressionen



Impressionen





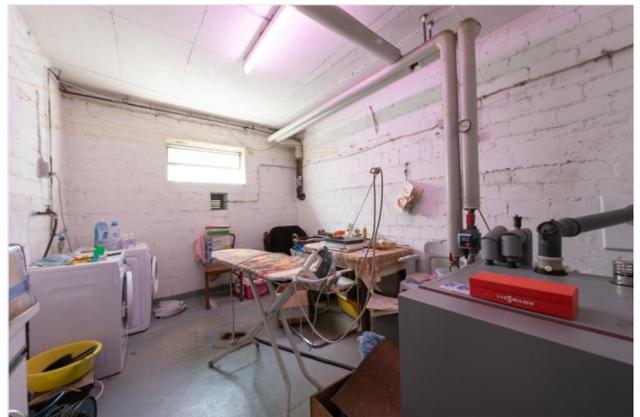
Impressionen



Impressionen



Impressionen



Keller

