

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Herdecke

### Stilvolle helle 70m<sup>2</sup> Wohnung Herdecke/ West Ende Nähe Krankenhaus



Objekt-Nr. OM-234262

### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **715 € + NK**

Ansprechpartner:  
C. Lutz

Altes Feld 26  
58313 Herdecke  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1983	Mietsicherheit	2.145 €
Etagen	2	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	70,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	85,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Nebenkosten	150 €	Stellplätze	1
Heizkosten	70 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	220 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bei diesem Mietangebot handelt es sich um eine modernisierte komfortable, großzügige 70 m<sup>2</sup> große 2-Zimmer DG-Wohnung, mit K/D/B. Erstbezug nach Renovierung!

Sie hat ein großes Wohnzimmer und auch Schlafzimmer und liegt im Dachgeschoß eines gepflegten 9 Familien Haus im beliebten Herdecker Vorort Westende. Sie ist sehr praktisch Geschnitten und hat eine tolle Raumaufteilung! Die nutzbare Fläche beträgt ca. 85 m<sup>2</sup>, diese ist als Stellfläche nutzbar. Zur Wohnung gehört auch ein Kellerraum von ca. 7 m<sup>2</sup>.

Diese Dachgeschoßwohnung hat im Wohnzimmer ein senkrechttes Fenster mit Rollläden wie auch ein großes Dachfenster und ist daher wirklich sehr hell.

Die Wohnung verfügt über ein helles Tageslicht Bad (senkrechttes Fenster) mit Badewanne, ein Schlafzimmer mit 2 Fenstern, eine Küche, sowie eine Diele. In der Küche finden 2 Arbeitsplatten mit einer Länge von ca. 3 m Platz. In der Küche wurde der Fliesenspiegel und die Elektroinstallation erneuert. In der Wohnung hängen neu weiße Türen. Im Bad wurde die Sanitäreinheit incl. Waschbecken und Steckdosen erneuert.

Die ganze Wohnung besitzt einen hellen Fliesenboden. Sie befindet sich nach der Renovierung in einem komfortablen und zeitgemäßen Zustand.

Zur Wohnung gehört noch ein eigener abschließbarer Kellerraum sowie ein Gemeinschafts-Waschkeller zur Aufstellung der eigenen Waschmaschine und zur Trocknung der Wäsche.

Dank der umfassenden energetischen Sanierung im Jahr 2011 (Dach & Fassade & Fenster) ergeben sich recht niedrige Heizkosten, nur 75,80 kWh/ m<sup>2</sup>

Ein PKW-Stellplatz vor der Haustüre gehört mit zur Wohnung und ist im Mietpreis bereits enthalten.

## Ausstattung

Ich bitte um Ihr Verständnis das Kontaktforderungen nur mit vollständigem Namen und Rufnummer beantwortet werden können.

Wenn Sie mögen, können Sie mir bereits vorab Informationen Ihrerseits zukommen lassen (gewünschter Einzugstermin, Berufstätigkeit, Grund für den Umzug, etc.)

Kontaktforderungen gerne per Email über dieses Portal.

Herrn Lutz

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Vollbad

## Sonstiges

Die Wohnung wird unmöbliert vermietet!

Nur Beispielbilder!

Reines Mietobjekt!

Anfragen zum Kauf zwecklos!

Privat gekennzeichnete Anzeige, daher unerlaubter Kontakt per Telefon von Maklern strafbewehrt!

Unterlassungsklage!

## Lage

Der Blick ins nahe gelegene Sauerland besticht!

Die Wohnung liegt in einer sehr guten Wohnlage am Ende einer ruhigen Sackgasse im beliebten Ortsteil Westende. In ca. 3 Minuten zu Fuß erreichen Sie die Bushaltestelle der Buslinie 376. Der Bus fährt Sie am Krankenhaus vorbei durch ENDE und direkt zum Bahnhof von Herdecke (DO - HA). Diverse Einkaufsmöglichkeiten in 2 km, Bioladen, Bäcker, Ärzte, Friseure, Fitnessstudio, Apotheken, eine Buchhandlung und eine Postannahmestelle befinden sich in Herdecke-Ende. Mit dem PKW erreichen Sie in wenigen Fahrminuten die Bundesstraßen in Richtung Witten oder Dortmund & Hagen. Genauso schnell erreichen Sie die beiden Autobahnen A 45 und A1.

Der Immobilienmarkt in Herdecke gehört zu den attraktivsten im ganzen Ruhrgebiet.

Das Leben im Grünen hier ist sehr begehrt, nicht zuletzt wegen der Nähe zu den umliegenden Stauseen entlang des Ruhrtals, bei gleichzeitig guter Erreichbarkeit der umliegenden Städte, wie Dortmund, Hagen, Witten und Wetter. Dies alles bietet eine sehr gute Grundlage für eine gesunde Work Life Balance. Kennzeichnend ist daher insbesondere eine hohe und kontinuierlich steigende Nachfrage nach Wohnraum.

Die herrliche frische Luft und der Ausblick ins Sauerland lädt zu einem Spaziergang von der Haustüre ein. In wenigen Gehminuten erreichen Sie das nahegelegene Ardey-Gebirge und die umliegenden Felder und Wälder. Genießen Sie den Blick aus den großen Dachfenstern über die Häuser nach Norden auf das Ardey-Gebirge und nach Süden über das Ruhrtal auf das westliche Sauerland.

Das nahe Umfeld bietet wirklich eine große Fülle an Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Neben einer Vielzahl von Wanderwegen laden das Freizeitzentrum Bleichstein (öffentl. Sportplätze, Kletterwand, Wiesen, Grillflächen, Freibad u.v.m). so wie die Ruhrseen: Hengstey- und Harkortsee, zu diversen Freizeitaktivitäten ein. (Ruhrtalradweg, Rudern, Kanufahren)

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	75,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Außblick ins Sauerland

# Exposé - Galerie



Essbereich



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Küche



Bad

# Exposé - Galerie



Flur



Flur



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer rechts



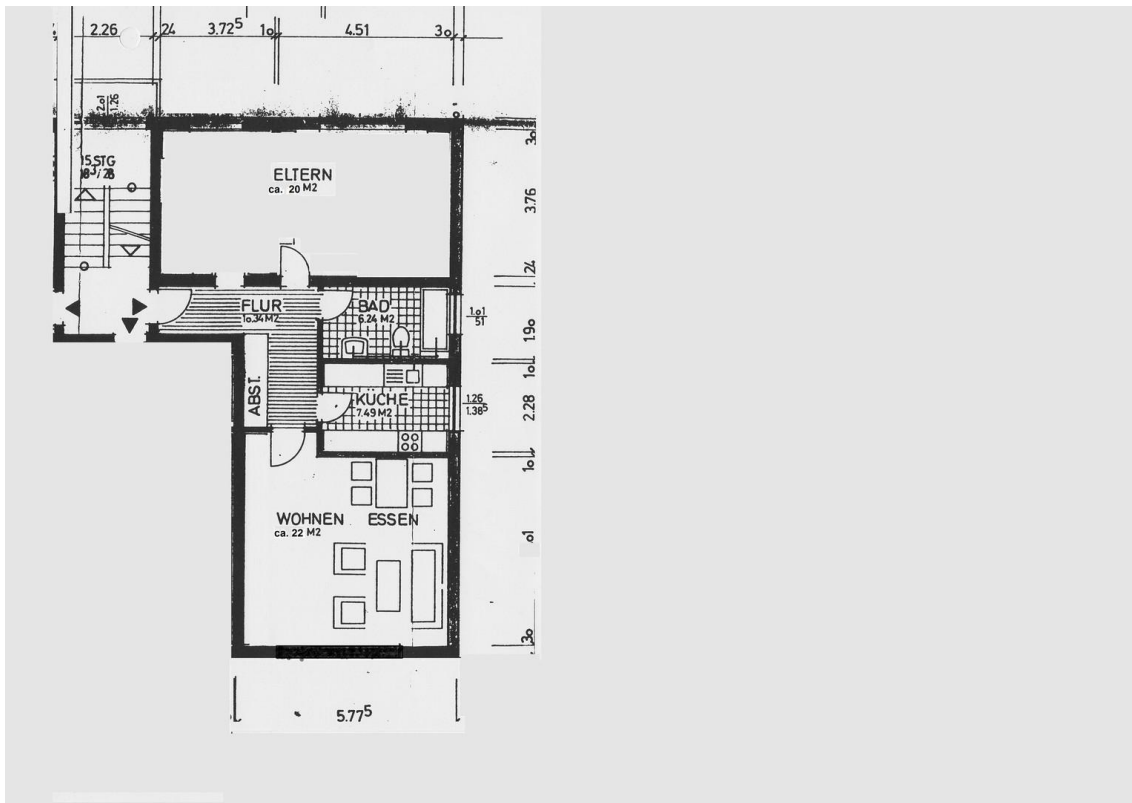
Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer links



Grundriß

# Exposé - Galerie



Gemeinschaftstrockenraum



Waschküche

# Exposé - Grundrisse

