

Exposé

Maisonette in Hattingen

**Großzügige Maisonettewohnung im Rohbau + Garten,
stadtnah mit unverbaubarem Weitblick**



Objekt-Nr. **OM-312042**

Maisonette

Verkauf: **429.000 €**

45525 Hattingen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1952	Hausgeld mtl.	490 €
Etagen	2	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	5,50	Zustand	Rohbau
Wohnfläche	180,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	69,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Verwirklichen Sie Ihren individuellen Wohntraum in Hattingen - stadtnah mit unverbaubarem Weitblick

Zum Verkauf steht eine großzügige Eigentumswohnung von ca. 180 qm im Rohbau, die Ihnen die einmalige Möglichkeit bietet, Ihre individuellen Wohnwünsche in bevorzugter Umgebung zu realisieren. Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und stadtnahen Wohnlage von Hattingen – für großzügiges Wohnen und Arbeiten zu zweit oder als Wohnparadies für Familien.

Objektbeschreibung:

In einem Mehrfamilienhaus am Rande einer Wohnsiedlung, stadtnah und direkt an einen Wald grenzend, befinden sich 4 gleichgroße Wohnungen sowie eine kleine Dachgeschosswohnung.

Zwei übereinanderliegende Eigentumswohnungen wurden durch einen Treppenaufgang miteinander verbunden. Die Innengestaltung und Ausstattung darf nun nach Ihren individuellen Vorstellungen und Bedürfnissen geplant werden.

Hier bietet sich ausreichend Gestaltungspotential auf zwei Etagen.

Durch den gepflegten Hausflur erreichen Sie linkehand Ihre Wohnung.

Vom Wohnungsflur ist jeder Raum direkt erreichbar. Links befindet sich das Gäste-WC, das großzügige Duschbad - beide zur Fein-Installation vorbereitet - sowie ein Vorratsraum (auch Vorbereitungsküche da Herdanschluss vorhanden).

Auf der rechten Seite befindet sich ein Schlafzimmer (oder Büro) und der Ausgang ins Obergeschoss.

Geradeaus liegt der großzügig geplante Küchenbereich mit vorgesehener Kochinsel, der "loungartig" in L-Form mit dem großen Wohn-/ Esszimmer verbunden ist. Zentral wurde hier bereits ein Kaminofen-Anschluss gelegt.

Die großen Fensterflächen sorgen für lichtdurchflutete Räume- von hieraus geht der Blick direkt in den ca 500 qm großen Garten zur alleinigen Nutzung

(Sondernutzungsrecht).

Die an den Essbereich angeschlossene Terrasse bietet ausreichend Platz für gemeinsame Erholung im Freien mit Blick auf einen weiten, großen Gartenbereich zum Spielen, Feiern und Verweilen.

Dies, verbunden mit einem unverbaubaren, wunderbaren Weitblick, bietet Ihnen Natur pur stadtnah.

Über eine bereits geplante Eichenholztreppe erreichen sie das Obergeschoss mit drei weiteren hellen und großzügigen Zimmern – eines davon mit Balkon; von hier kommen Sie ebenso in den Genuss des wundervollen Weitblicks. Außerdem ist ein Hauswirtschaftsraum vorgesehen, in dem alle notwendigen Anschlüsse vorhanden sind.

Das Wannen-Bad sowie ein kleines Gäste-WC sind bereits weiß gefliest.

In der gesamten Wohnung wird Ihnen die bereits installierte Fußbodenheizung ein angenehm, gemütliches Raumklima bereiten.

Zwei Mansardenzimmer im Dachgeschoß mit einer Größe von je nahezu 10 qm, sowie 2 große(14,5 qm) und 2 kleine (12 qm) Kellerräume bieten zusätzlichen Lager-oder gegebenenfalls Wohnraum.

Angedacht sind 2 Stellplätze auf dem Sondernutzungsrecht. Die Zuwegung ist städtischerseits genehmigt und zügig realisierbar.

Ausstattung

Besondere Merkmale des Rohbaus:

- das Erdgeschoß der Wohnung wurde aktuell umfassend saniert
- die Sanitär-Rohinstallation für EG und OG wurde komplett saniert.
- die gesamte Wohnung ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet

Modernes , offenes Wohnkonzept im Erdgeschoss:

- offene Küche; Möglichkeit für eine Kochinsel mit Anschlüssen für Induktion, sowie Gasherd und Dunstabzug geplant. Zusätzliche Kochvorbereitungen im angrenzenden Vorratsraum möglich , da auch hier Herd-Anschluß

-die Ausstattung von Dusch-Bad und Gäste-WC im EG ist noch frei planbar.

-die Elektro-Installation im EG wurde komplett neu aufgebaut

Klassisches Wohn-/Schlaf-Konzept im Obergeschoss:

- im OG wurde die Elektroinstallation an den zuvor sanierten Bestand angeschlossen

- die Fein-Installation von WC und Wannen-Bad im OG wurde beibehalten(weiße Fliesen).

Für finale Baumaßnahmen liegen folgende Angebote im Wert von etwa 60 Tsd Euro vor:

Brennwert-Therme

Fenster

Treppe

Badausstattung sowie Fliesen

Alle für die aufgeführten Baumaßnahmen erforderlichen Zustimmungen der WEG sind bereits erteilt

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Ausgezeichnete Gelegenheit für Investoren oder als Generationen-Objekt :

Im Haus befindet sich eine weitere Eigentumswohnung des Eigentümers

(94 qm) langfristig zur Miete

(1.Etage, 3,5 Zimmer, mit Balkon/ Weitblick, Kamin)

Beide Objekte aus einer Hand.

Lage

Makrolage:

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und grünen Wohngegend, nur etwa 10 Gehminuten von der Innenstadt entfernt.

In 3 Gehminuten erreichen Sie die nächste Bushaltestelle.

Mikrolage:

Im 1,5 km entfernten Ortskern finden Sie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte und Apotheken, Mode-u. Haushaltswaren-Geschäfte, Restaurants und Cafés.

Sämtliche in Hattingen vertretene Schulformen sind sogar fußläufig zu erreichen. Kindergärten unterschiedlichster Ausrichtungen ebenso.

Die mehr als 600 Jahre alte Altstadt Hattingens mit ihren 150 Fachwerkhäusern und verwinkelten Gassen bietet ausreichend kulturelles Potential und urige Gemütlichkeit.

Autobahnanbindung:

In ca. 6 Kilometer Entfernung erreichen Sie die Autobahnauffahrt A 43 mit Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz (A 1, A 40, A 46)).

Wer Naherholung, Sport, Freizeit(Hattingen hat ein eigenes Freibad diverse Sportvereine/ Reitvereine) und Kultur zugleich genießen möchte, ist in dieser historischen Stadt sehr wohl aufgehoben.

Die Umgebung bietet eine ideale Kombination aus urbanem Leben und ruhigem Wohnen.

Am Ende einer verkehrsberuhigten Straße befindet sich das Mehrfamilienhaus mit dem zum Verkauf stehenden Objekt.

Der an das Sondernutzungsrecht angrenzende Wald, durchzogen von befestigten Wegen, bietet Entspannung bei ausgedehnt, erholsamen Spaziergänge im Grünen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	120,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Seitenansicht

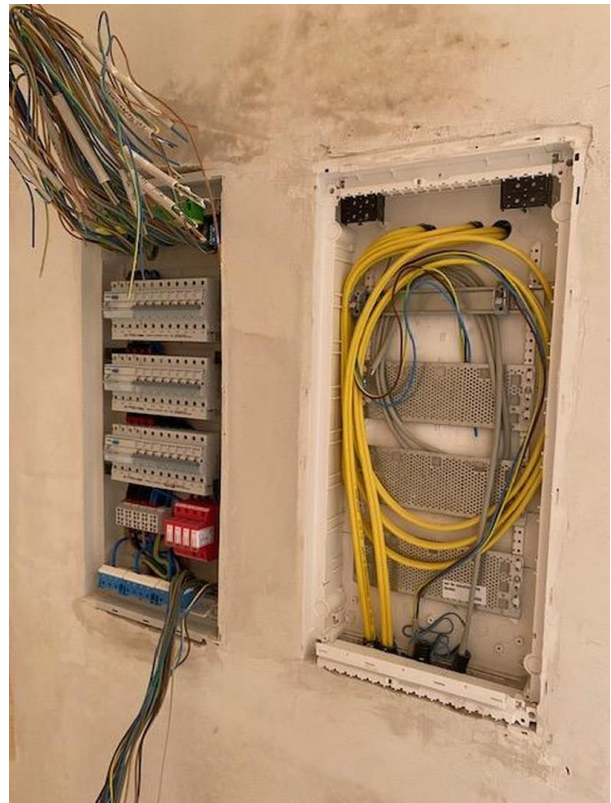
Exposé - Galerie



aus dem eigenen Garten/ Terras



Hauseingang+Zugang Sondernutz



neue Elektroverteilung

Exposé - Galerie



Gäste-WC



Duschbad 02

Exposé - Galerie



Duschbad 01



Küche Dunstabzug vorber.

Exposé - Galerie



Wohn- / Essbereich



Büro/ Schlafen

Exposé - Galerie



Flur OG



Gäste-WC OG

Exposé - Galerie



Hauswirtschaftsraum OG



Wannen-Bad OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG



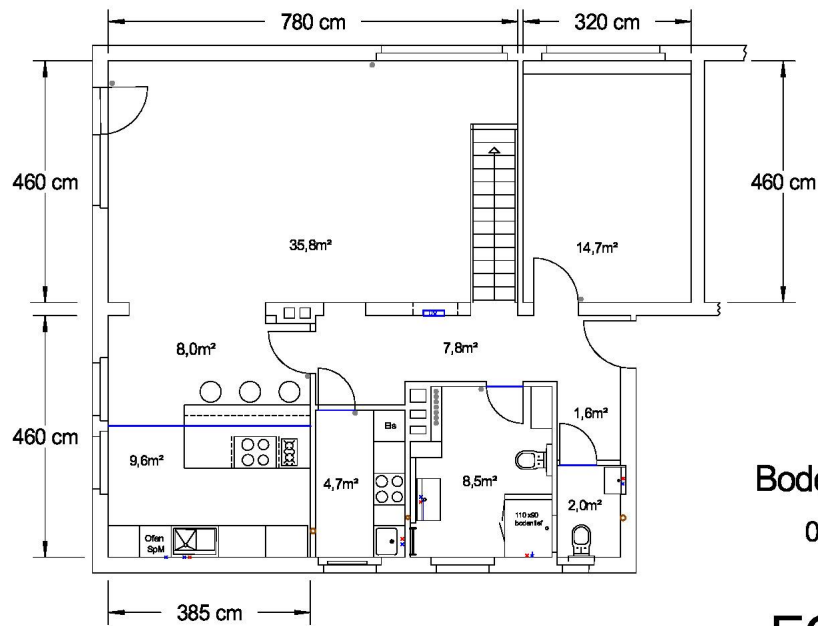
Zimmer mit Balkon

Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG

Exposé - Grundrisse



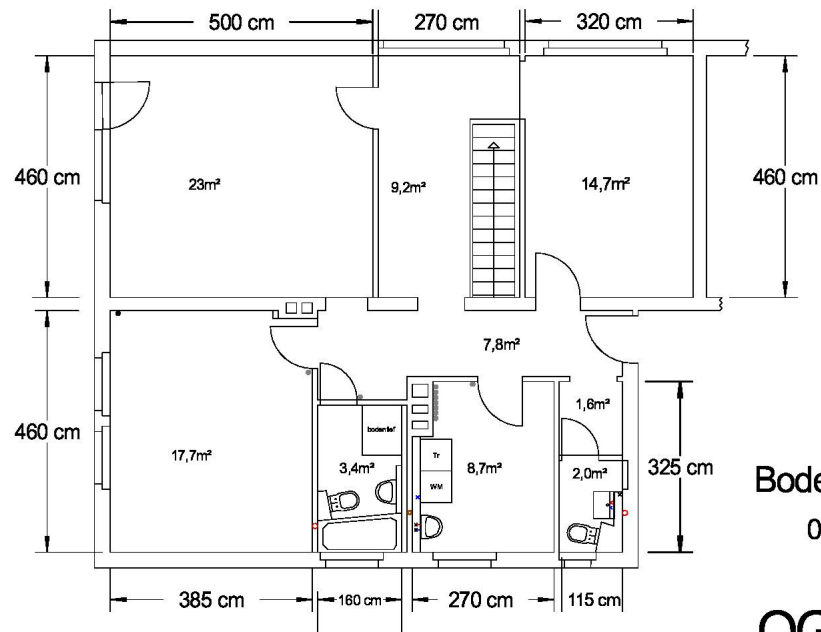
Bodenfläche

03.09.2024

M 1:75

EG-neu

Exposé - Grundrisse



Bodenfläche

03.09.2024

M 1:75

OG-Neu