

Exposé

Wohnung in Hattingen

**3,5 Raum Wald-Citynähe, Sonnenbalkon, geräumiges
Bad: Fenster, Wanne + sep. Dusche**



Objekt-Nr. **OM-318354**

Wohnung

Vermietung: **700 € + NK**

Ansprechpartner:
Hilleke

Richterskamp 1
45525 Hattingen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1967	Mietsicherheit	2.000 €
Etagen	4	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,50	Übernahmetermin	01.12.2024
Wohnfläche	78,00 m ²	Zustand	gepflegt
Nutzfläche	82,00 m ²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	120 €	Etage	2. OG
Heizkosten	90 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	210 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Haus wurde an allen Außenfassaden umlaufend wärmegeklämmt und verfügt über eine neue Brennwertheizung, Kunststoff-Fenstern mit Isolierverglasung, einer neuen Hauseingangstüranlage mit Sprechanlagen in allen Wohnungen und neuen Wohnungsabschlusstüren zum Treppenhaus, so dass wir heute von niedrigen Heizkosten und einem angenehmen Raumklima profitieren. Die Wohnungsabschlusstüren wurden in der Einbruchschutzklasse RC 2 neu ins Haus eingebracht einschl. der neuen Hauseingangstüranlage.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten und immer in Stand gehaltenen Mehrfamilienhaus mit 8 Wohnungen. Das gesamte Gebäude ist an allen Außenwänden wärmegeklämmt einschl. der Dämmungen des Daches.

Im Keller des Hauses können die im Hause wohnenden Parteien eine mieter eigene Waschmaschine aufstellen. Auf der Waschmaschine kann zusätzlich der mieter eigene Trockner gestellt werden. Im Keller befinden sich zusätzliche ausreichende Trockenflächen zum Trocknen der Wäsche, welche ebenfalls allen Parteien aus dem Hause zur Verfügung stehen (2 große Trockenräume). Im Keller befindet sich auch der mieter eigene Kellerraum. Das Haus verfügt über eine nette Nachbarschaft.

Die Außenfassaden wurden erst vor einigen Monaten insgesamt neu gestrichen. Im November 2024 werden die Glasbausteinelemente im Treppenhaus gegen Kunststoff-fenster mit Isolierverglasungen getauscht um weiter Energiekosten zu sparen, d.h. ein Objekt, welches ständig gepflegt wird.

Ausstattung

Die Wohnung verfügt nicht über Stromfresser, wie Durchlauferhitzer und Untertischspeichergeräte. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über die Gaszentralheizung und ist in den Nebenkosten bereits enthalten. Das Warmwasser wird über die separate Warmwasseruhr in der Wohnung gezählt, dass jeder nur das bezahlt, was selbst auch verbraucht wird.

Die Wohnung befindet sich im II. OG und zeichnet sich durch gute Stellflächen und helle Räume aus.

Das Badezimmer wurde vor einiger Zeit erneuert und verfügt über einen modernen Zuschnitt (nicht zu klein) und ist mit Fensterflächen, einer Badewanne, einer separaten Duschtasse mit Duschkabine, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten und Waschtisch ausgestattet und mit umlaufenden modernen, hellen Fliesen bis Türhöhe. Sanitärfarbe weiß. Ein kleiner, durch eine Zimmertür abgeschlossener Abstellraum für die Haushaltspflegeutensilien, Schuhe, Sauger oder sonstiger Gegenstände ist vom Flur innerhalb der Wohnung erreichbar. Der Balkon ist sowohl vom Wohnraum als auch vom Arbeitszimmer über die beiden Balkontüren zugänglich und hat ganztägig Sonne. Der Balkon ist zum Garten ausgelegt und in Wohnraumbreitengröße entsprechend großzügig zum Sonnen und Verweilen nutzbar. Die Balkongeländer verfügen über Sicherheitsverglasungen und der Balkonboden ist mit Bodenplatten ausgelegt. Die Balkone wurden hier vor einiger Zeit insgesamt neu hergerichtet.

Alle Räume sind von der großzügigen Eingangsdiele aus zugänglich. Gefangene Räume sind hier nicht vorhanden. Die Küche ist ein separate Raum und das Arbeitszimmer ist fast so groß wie ein normales Schlafzimmer, d.h. ein sehr geräumiger Raum. In der Küche kann ein ganz normaler Küchenblock als Küchenzeile gestellt werden. Hier sind keine teuren Ecklösungen erforderlich. Arbeitszimmer und Wohnzimmer gehen zum Garten. Küche und Schlafzimmer gehen zur Straße Richterskamp, die aber nur eine Sackgasse ist und daher auch keinen Durchgangsverkehr zu beklagen hat. Auf Grund der räumlichen Anordnung kann hier gut quer gelüftet werden.

Fußboden:
Fliesen

Weitere Ausstattung:
Balkon, Garten, Keller, Vollbad

Sonstiges

Die Haltung eines Hundes in der Wohnung nicht gestattet.

Die Wohnung ist nicht WG-tauglich.

Die Nebenkosten betragen bei einem 2-Personenhaushalt 210,00 Euro. Hier sind auch die Heizungskosten und die Warmwasseraufbereitungskosten enthalten.

Bei drei Personen im Haushalt sind die Nebenkosten mit mtl. 235,00 € anzusetzen, da Wasser und Entwässerung nach Personen abgerechnet werden.

Lage

Ruhige, grüne und zentral gelegene Sackgasse Nähe der Hattinger City und unweit des Schulenberger Waldes und des ev. Krankenhauses in Hattingen. Auf Grund der Anordnung der Fenster kann hier gut quer gelüftet werden.

Der Richterskamp ist eine kleine Sackgasse und geht von der Nordstraße ab und zwar in Höhe Bredenscheider Straße am ev. Krankenhaus.

Von hier erreicht man die S-Bahn, den Busbahnhof und die Straßenbahn, den Rewe und auch die Hattinger Innenstadt mit allen Geschäften, Ärzten und Apotheken und der schönen Altstadt in gut 5 Gehminuten.

In weniger als 10 Minuten ist auch der Schulenberger Wald mit seinen Wander- und Spaziermöglichkeiten über die Waldstraße erreicht. Die Bushaltestelle und der Bäcker sind in 1 Minute fußläufig erreicht.

Mit dem Fahrrad ist auch der Leinpfad an der Ruhr schnell erreicht oder auch die Bahntrasse nach Sprockhövel für ausgedehnte Fahrradtouren.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	92,47 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Balkone Hinterfront

Exposé - Galerie



Badezimmer Handtuchwärmer



Badezimmer Dusche, Waschbecken

Exposé - Galerie



Wanne + Fenster



großzügiges Bad



Wohnzimmer Blick zum Flur

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Blick zum Balkon



Wohnzimmerausschnitt



Schrankwand Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Balkon mit zwei Zugangstüren



Balkon mit Grünblick

Exposé - Galerie



Tür Wohnen und Arbeiten



Stellwand Küche

Exposé - Galerie



Küche mit Fenster



Essecke Küche

Exposé - Galerie



2. Stellwand Küche



Blick Küche in Flur + WZ

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer 2. Zugang Balkon



Arbeitszimmereingang

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmerfenster



Schlafzimmer Schrankwand

Exposé - Galerie



Schlafzimmerkommode



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Eingangstür Schlafzimmer



Eingang zur Küche

Exposé - Galerie



Flur



Flur

Exposé - Galerie



Blick auf Abstellkammer



Blick zum Bad