

Exposé

Wohnung in Witten

Erstbezug nach Sanierung: Schöne 3-Zimmer Wohnung mit modernem Grundriss in gepflegter Wohnanlage



Objekt-Nr. OM-318414

Wohnung

Verkauf: **264.000 €**

Ansprechpartner:
K. Rodermund

Himmelohstr.
58454 Witten
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1974	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	84,10 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	11.000 €	Garagen	1
Hausgeld mtl.	397 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese schöne, umfassend sanierte 3-Zimmer Wohnung mit vielseitig nutzbarem, modernem Grundriss liegt in Witten-Stockum. Sie befindet sich im 2. OG eines Mehrfamilienhauses in einer sehr gepflegten Wohnanlage. Es gibt 2 großzügige Schlafzimmer, ein großes Wohnzimmer mit raumbreiter Glasfront zum geräumigen Balkon und eine große Küche, die auch Platz für den Essbereich bietet. Außerdem sind 2 vollständige Badezimmer, eins mit Wanne und eins mit Dusche, vorhanden. Eine Nische im Flur kann als Garderobe genutzt oder mit Türen ausgestattet und als Abstellraum genutzt werden.

Zur Wohnung gehört eine Einzelgarage vor dem Haus und ein großer Kellerraum.

Für die Allgemeinheit stehen ein Fahrradkeller und ein Waschkeller mit Münzwaschmaschine zur Verfügung. Zur Wohnanlage gehören begrünte Außenanlagen, ein kleiner Kinderspielplatz, eine Rutsche und ausreichend Parkplätze.

Ausstattung

Die Wohnung wurde umfassend saniert. Es gibt ein Wannenbad und ein Duschbad mit Überkopfbrause. In den Bädern sind neue Leitungen verlegt und die Wände weiß gefliest sowie Markenkeramik, -armaturen und Handtuchheizkörper installiert worden.

Die Elektrik wurde modernisiert und erweitert, es gibt reichlich Steckdosen sowie Netzwerkdosen (LAN) in den 3 Zimmern und Flur. Damit können sowohl Internet- als auch Fernseh- und Telefonsignale flexibel zwischen allen Wohn- und Schlafräumen je nach Bedarf verteilt werden.

In der Küche gibt es Steckdosen und Wasseranschlüsse für Wasch- und Spülmaschine.

Alle Wände sind glatt gespachtelt und weiß gestrichen. In den Schlaf- und Wohnräumen wurde Eiche-Parkett verlegt. Die Böden von Küche, Bädern und Flur wurden einheitlich gefliest.

Alle Fenster, überwiegend nagelneu, haben modernen Wärmeschutzstandard und sind mit Rollläden ausgestattet. Beide Schlafzimmer und das Wohnzimmer haben elektrische Rollläden, die Rollläden auf der Wetterseite sind neu. Alle Innentüren sind neu, die Küche hat eine Glastür. Eine neue, moderne Wohnungstür bietet zeitgemäßen Schall-, Wärme- und Einbruchschutz, die Klingelanlage mit Gegensprechanlage und elektrischem Türöffner zeitgemäße Sicherheit und Komfort.

Der Heizenergieverbrauch der Wohnung ist durch den Tausch der Fenster und der Wohnungstür sowie der Innenlage im Haus deutlich niedriger als im Energieausweis für das Gesamtobjekt angegeben. Eine Zentralheizung versorgt die Wohnung mit Warmwasser und Heizenergie. Alle Heizkörper wurden erneuert.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad

Sonstiges

Die Wohnanlage wird von der Verwaltung der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) betreut, ein gut erreichbarer Hausmeister ist regelmäßig vor Ort. Die Treppenhausreinigung, die Pflege der Außenbereiche und der Winterdienst werden durch Dienstleister durchgeführt und mit dem Hausgeld bezahlt.

Schnelles Internet ist laut den Anbietern über Kabel mit bis zu 1000 Mbit/s und über V-DSL mit bis zu 250 Mbit/s verfügbar. Glasfaseranschluss ist geplant, aber noch nicht realisiert.

Das Hausgeld beträgt 2025 378,- € monatlich für die Wohnung und 19,- € für die Garage. Das Gemeinschaftseigentum wird fortlaufend instand gehalten, die Rücklage der Gemeinschaft ist gut gefüllt und es wurden keine Sonderumlagen beschlossen. Die Garage ist aktuell für 55,- € monatlich an die Eigentümergemeinschaft vermietet. Dieser Mietvertrag kann mit 3 Monaten Kündigungsfrist gekündigt werden, wenn die Garage selbst genutzt werden soll.

Lage

Die Lage in einer ruhigen Wohnstraße in Witten-Stockum ist gleichermaßen ruhig und verkehrsgünstig: Die unmittelbare Nachbarschaft zu Feldern, Wiesen und Waldbereichen lädt zu Spaziergängen in der Natur ein. Durch die Nähe zum Stadtteilzentrum sind viele Erledigungen des täglichen Bedarfs leicht auch ohne Auto möglich: Einkaufsmöglichkeiten (z. B. Netto und Edeka: 650-750 m), Restaurants, eine Apotheke, Ärzte, Kitas, eine Grundschule, Reiterhöfe und ein Sportverein mit vielfältigem Angebot sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Mit Auto oder Bus ist man schnell im Zentrum von Witten, sowie über Landstraße oder Autobahn in den Nachbarstädten Dortmund und Bochum. Die Universitäten Dortmund, Witten-Herdecke und Bochum sind gut zu erreichen. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor der Wohnanlage, die Autobahnauffahrten zur A44 (Witten-Stockum, 2km, 5 Minuten) und zur A45 (Dortmund-Eichlinghofen, 3,5km, 7 Minuten) bieten eine sehr gute Anbindung an das überregionale Straßennetz.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	132,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Balkon

Exposé - Galerie

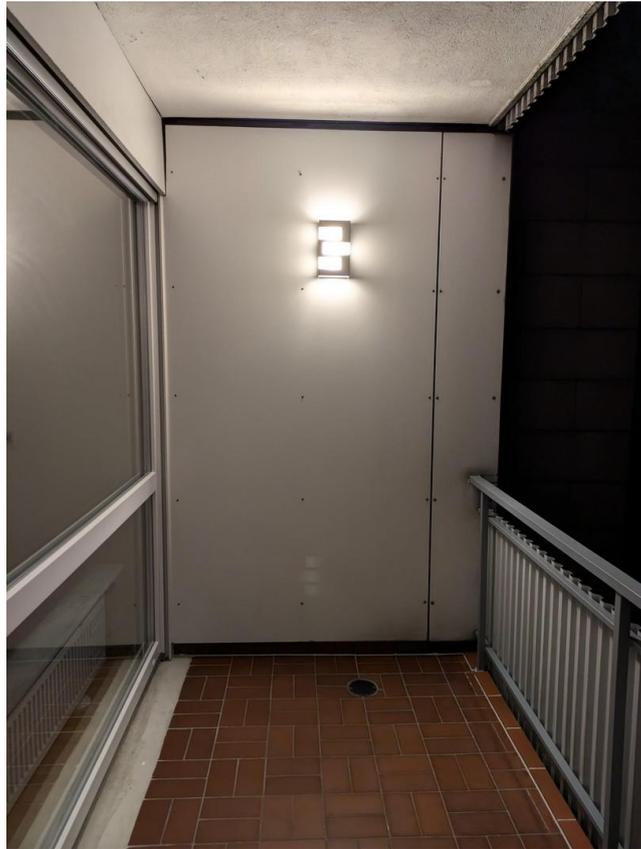


Balkon



Balkon

Exposé - Galerie



Balkon



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Blick aus Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Wannenbad



Wannenbad

Exposé - Galerie



Kinderzimmer/Büro



Kinderzimmer/Büro

Exposé - Galerie



Kinderzimmer/Büro



große Küche

Exposé - Galerie



große Küche



große Küche

Exposé - Galerie



Blick aus Küche und KiZi/Büro



Duschbad

Exposé - Galerie



Duschbad



Dusche

Exposé - Galerie



Flur



Eingangstür mit Sprechanlage



Flur

Exposé - Galerie



Flur

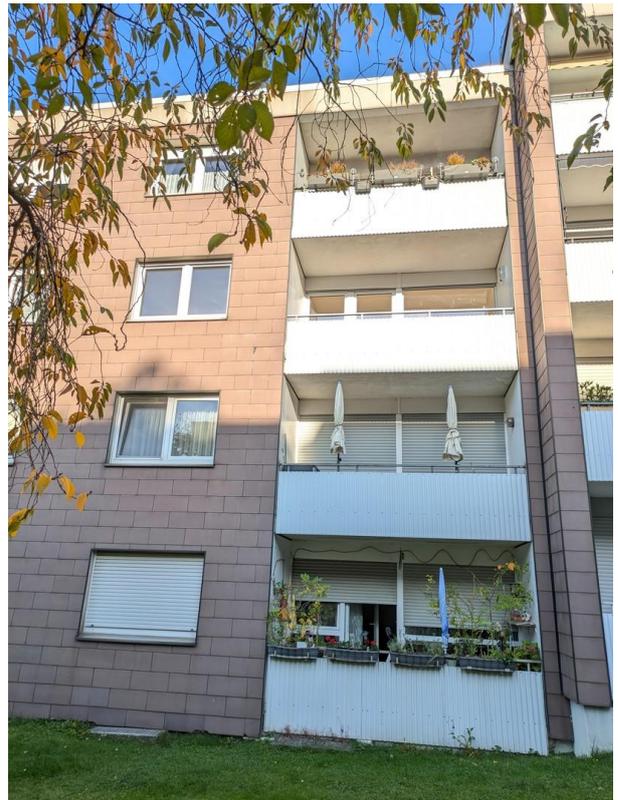


neue Elektroverteilung

Exposé - Galerie



neue Elektroverteilung



Außenansicht Rückseite



Außenansicht Rückseite

Exposé - Galerie



Außenansicht Front



gepflegtes Treppenhaus

Exposé - Galerie



Garagen



großer eigener Kellerraum

Exposé - Galerie



großer eigener Kellerraum



großer eigener Kellerraum

Exposé - Galerie



Außenanlage mit Rutsche



kleiner Spielplatz

Exposé - Grundrisse

