

Exposé

Wohnung in Hattingen

Eigentumswohnung 4,5 Raum mit Balkon und Blick ins Grüne, stadtnah



Objekt-Nr. OM-324560

Wohnung

Verkauf: **210.000 €**

45525 Hattingen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1952	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	modernisiert
Zimmer	4,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	100,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	20,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung
Hausgeld mtl.	240 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In einem Mehrfamilienhaus am Rande einer Wohnsiedlung finden Sie die ETW mit Balkon in der 1. Etage. Direkt an ein Waldstück grenzend bietet sich ein wunderbarer Weitblick. Vier gleichgroße Wohnungen und eine kleine Dachgeschoßwohnung befinden sich im Haus.

Durch den gepflegten Hausflur erreichen Sie Ihre Wohnung. Ein zugehöriges Mansardenzimmer befindet sich im Dachgeschoss.

Vom Wohnungsflur ist jeder Raum direkt erreichbar. Rechts befindet sich das Schlafzimmer und ein etwas kleineres Zimmer, sowie das Wohnzimmer mit Balkon mit Blick ins Grüne. Ein Kamin kann angeschlossen werden.

Auf der linken Seite befinden sich WC, Küche und das Bad, jeweils mit großen Fenstern.

Geradeaus liegt das großzügige Giebelzimmer.

Für ein angenehmes Raumklima ist die gesamte Wohnung mit Fussbodenheizung ausgestattet.

Durch die großen Fensterflächen erhellt die Sonne die Wohnung, mit jedem Sonnenstrahl. Bei Bedarf kann jedoch mittels Außenrollos verdunkelt werden.

Waschmaschine und ggfls. Wäschetrockner finden Platz in der Waschküche im Keller. Falls kein Trockner vorhanden ist, kann der Trockenboden im DG genutzt werden.

Ausreichend Stauraum ist durch einen großen und einen kleinen Kellerraum gegeben.

Ausstattung

- klassisches Wohn-/Schlaf-Konzept
- die Sanitär-Rohinstallation wurde komplett saniert.
- die Installation von WC und Wannen-Bad wurde beibehalten, einschl. weißer Fliesen.
- die gesamte Wohnung ist mit einer Fußbodenheizung neu ausgestattet
- die neue Elektroinstallation wurde an den zuvor sanierten Bestand angeschlossen
- eine Gas-Brennwerttherme muss neu installiert werden
- Fenster im Kinderzimmer und Wohnzimmer sollten ersetzt werden
- Kosten der Erneuerungsmaßnahmen ca. 20.000,- € (Angebote liegen vor).

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

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 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	E

Exposé - Galerie



Giebelansicht

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



kleineres Zimmer Mitte rechts

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



zusätzlicher Zugang

Exposé - Galerie



Giebelzimmer



Flur

Exposé - Galerie



Bad



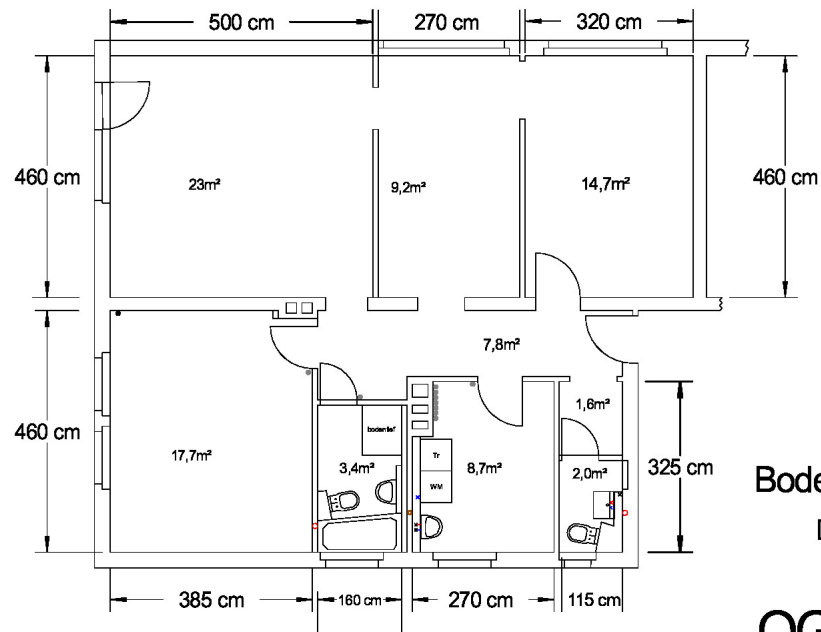
Küche

Exposé - Galerie



WC

Exposé - Grundrisse



Bodenfläche

Dez..2024

M 1:75

OG-Neu