

Exposé

Wohnung in Witten

Hochwertig modernisierte 3-Zimmer Wohnung mit Balkon



Objekt-Nr. **OM-324970**

Wohnung

Verkauf: **209.000 €**

Ansprechpartner:
Martin Borgmann

58453 Witten
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1961	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	70,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	19.000 €	Garagen	1
Hausgeld mtl.	220 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine hochwertig sanierte 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 70 m² Wohnfläche in bevorzugter Lage von Witten-Annen.

Die im Jahr 1961 erbaute Wohnung liegt in der Hochparterres eines 8-Parteienhauses. Die Wohnung wurde in den letzten Monaten vollständig entkernt und von Grund auf neu gestaltet, sodass sie höchsten Ansprüchen gerecht wird. Sie überzeugt durch einen modernen Grundriss, viel Helligkeit und eine exklusive Ausstattung.

Highlights der Wohnung:

- Wohnfläche: ca. 70 m²
- Zimmer: 3
- Baujahr: 1961
- Energieeffizienzklasse: C (Energieausweis liegt vor)
- Wände: Glatt verputzt in Q4-Qualität
- Böden: Hochwertiges Echtholz-Eichenparkett für eine warme Atmosphäre
- Elektroinstallation: Komplett erneuert, Feininstallation von GIRA
- Badezimmer: Ausgestattet mit edlen Markenarmaturen und großformatigen, stilvollen Fliesen

Sanierungsmaßnahmen am Haus sowie Eigenschaften:

- Energetische Sanierung des Hauses, gefördert durch die BAFA, mit Maßnahmen am Dach und Keller (2024)
- Neu verputzte Kellerräume
- Gedämmte rückseitige und seitliche Fassaden
- Neuer Anstrich des Hausflurs
- Erneuerte Hauseingangstür mit moderner Klingelanlage und Briefkastenanlage
- Zentrale Heizungsanlage aus 2010 mit Brennwerttechnik

Besonderheiten:

Die Wohnung bietet nicht nur eine exklusive Ausstattung, sondern auch einen sehr niedrigen Energiebedarf dank der umfassenden energetischen Sanierung des Gebäudes. Der helle, offene Grundriss und die edlen Materialien schaffen eine einladende und moderne Wohnatmosphäre.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller

Lage

Die Immobilie liegt in einem ruhigen und beliebten Teil von Witten-Annen, umgeben von guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar. Gleichzeitig laden Grünflächen in der Umgebung zur Erholung ein.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	95,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

