

Exposé

Wohnung in Hattingen

3,5 Raum, Südbalkon, Wald-Citynähe, mod. Bad: Fenster, Wanne + sep. Dusche



Objekt-Nr. **OM-325607**

Wohnung

Vermietung: **700 € + NK**

Ansprechpartner:
Hilleke

Richterskamp 1
45525 Hattingen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1967	Miete Garage/Stellpl.	25 €
Etagen	3	Mietsicherheit	2.000 €
Zimmer	3,50	Übernahme	sofort
Wohnfläche	78,00 m ²	Zustand	gepflegt
Nutzfläche	81,00 m ²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	120 €	Etage	2. OG
Heizkosten	90 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	210 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten und immer in Stand gehaltenen Mehrfamilienhaus mit 8 Wohnungen. Es handelt sich um ein sehr ruhiges und gepflegtes Haus, da aktuell 7 der acht Wohnungen nur von Einzelpersonen bewohnt werden. Das gesamte Gebäude ist an allen Außenwänden wärme gedämmt einschl. der Dämmungen des Daches.

Das Haus wurde an allen Außenfassaden umlaufend wärme gedämmt und verfügt über eine neue energiesparende 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. In den letzten Tagen wurden jetzt noch die Treppenhausfenster im Haus insgesamt erneuert um die Energetik immer weiter zu verbessern. Die wärme gedämmten Außenfassaden wurden inzwischen ebenfalls wieder gestrichen, damit das Haus einen sauberen Gesamteindruck vermittelt.

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. Hierbei handelt es sich um einen gemauerten Raum mit Tür und Zylinderschoss. Der Keller ist sehr geräumig und groß. Das Haus verfügt über eine nette Nachbarschaft.

Ausstattung

Die Wohnung verfügt nicht über Stromfresser, wie Durchlauferhitzer und Untertischspeichergeräte. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über die Gaszentralheizung und ist, wie erwähnt 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 separater 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.

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Vollbad

Sonstiges

Die letzten 6 Fotos sind die Bilder der spiegelverkehrten gleich großen und gleich geschnittenen Nachbarwohnung. Hier ist die Größe der Räume besser erkennbar als auf den

Bildern der Wohnung. Die Haltung eines Hundes ist in der Wohnung nicht gestattet und von den Nachbarn auch nicht gewünscht.

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.

Auf Wunsch kann auf dem Gelände vor dem Hause ein PKW-Einstellplatz für mtl. 25,00 € angemietet werden, was aber kein Muss ist. Hinter dem Hause befinden sich auch PKW-Einzelgaragen, die jedoch aktuell alle vermietet sind. Hier wäre eine Anmietung erst möglich, wenn eine Garage frei wird.

Die Bodenbeläge (außer Bad und Balkon) bringen die Mieter jeweils selbst in die Wohnung ein. Die Wohnung wird in grober Rauhfaser tapeziert und in Binderfarbe weiß frisch gestrichen übergeben.

Lage

Ruhige, grüne und zentral gelegene Sackgasse Nähe der Hattinger City mit allen Einkaufsmöglichkeiten der S-Bahn Richtung Essen, der Straßenbahn Richtung Bochum, dem Busbahnhof und unweit des Schulenberger Waldes und des ev. Krankenhauses in Hattingen. Fußläufig ist alles in 5 bis 10 Minuten erreichbar, wobei direkt auf der Nordstraße auch ein Bus hält. 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.

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



Vorderfront Eingang

Exposé - Galerie



Bad mit sep. Dusche



Bad mit Fenster und Wanne



Wohnraum

Exposé - Galerie



Wohnraum, davor Balkon



Wohnraum mit Balkontür



Balkon Zugang Wohnen/Arbeiten

Exposé - Galerie



Balkon Blick ins Grüne



Stellwand Küche

Exposé - Galerie



Küche 2. Stellwand/Essecke



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Eingangsdiele

Exposé - Galerie



Eingangsdiele



Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Wohnraumgröße spiegelverkehrt

Exposé - Galerie



Wohnzimmer spiegelverkehrt



Arbeitszimmer spiegelverkehrt

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer spiegelverkehrt



Schlafzimmer spiegelverkehrt

Exposé - Galerie



Schlafzimmer spiegelverkehrt