Witten – Herbede

Reihenhaus (nach WEG) mit Garten, Terrasse und TG-Platz!

Objektnummer: 26061024



KAUFPREIS: 390.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130 m² • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: 26061024 - 58456 Witten – Herbede

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26061024 - 58456 Witten – Herbede

Auf einen Blick

Objektnummer	26061024
Wohnfläche	ca. 130 m²
Zimmer	3.5
Badezimmer	2
Baujahr	1996
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	390.000 EUR
Wohnungstyp	Maisonette
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1996
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 24 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26061024 - 58456 Witten – Herbede

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	86.22 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	30.11.2027	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1996

Objektnummer: 26061024 - 58456 Witten – Herbede

Ein erster Eindruck

Diese Immobilie vereint alle Vorzüge einer Eigentumswohnung mit denen eines Hauses. Rechtlich liegt eine Aufteilung nach WEG (Wohnungseigentumsgesetz) vor, aber dank eines Grundrisses über 3 Etagen und Sondernutzungsrechten an einer großzügigen Terrasse und einem eigenen Gartenanteil fühlt es sich an, wie das Einfamilienhaus, von dem Sie schon immer geträumt haben!
Im Erdgeschoss empfängt Sie ein Flur mit einem praktischen Platz unterhalb des Treppenaufgangs zum Obergeschoss, ideal für einen Garderobenbereich. Von hier aus erreicht man alle Räume, ein Gäste-WC, die großzügige Küche mit viel Platz für einen Essbereich und das Wohnzimmer mit Zugang zu Terrasse und Garten. Die Trennung von Küche und Wohnzimmer ließe sich rasch zu einem großen Wohn-Essraum mit Küche öffnen.
Im Obergeschoss befindet sich das geräumige, helle Schlafzimmer, das Hauptbad mit Badewanne und Dusche sowie ein drittes Zimmer, welches sich als Kinder- oder Arbeitszimmer eignet.
Die gesamte Häuserreihe ist mit einem Pultdach ausgestattet, wodurch sich im ausgebauten Spitzboden eine beeindruckende Raumhöhe im großen, vierten Wohnraum zur Gartenseite präsentiert. Hieran angrenzend gibt es ein weiteres Bad mit Dusche, ideal für ältere Kinder, als Gästezimmer oder für Sie als Homeoffice.
Ein weiterer Raum zur Hausvorderseite wurde im Dachgeschoss geschaffen, der sich zu einer Seite sehr neigt, sich z. B als kleines Büro oder als Hauswirtschaftsraum nutzen ließe. Da die Häuser nicht unterkellert sind, könnte er auch als Abstellfläche dienen. Praktisch für Ihre Vorräte, die Gartenutensilien und alles, was es zu verstauen gilt, ist der Außen-Abstellraum, zugänglich von der Terrasse. Grill, Gartengeräte und Auflagen lassen sich hier zusammen mit Getränkekisten ebenerdig unterbringen und sind zum Grillen schnell griffbereit.
Durch die sinnvolle Gemeinschaft und die Aufteilung nach WEG regelt das günstige Hausgeld auch den Winterdienst und die Außenpflege der gemeinschaftlichen Grünanlagen. Eine Instandhaltungsrücklage hilft bei größeren Anschaffungen, Reparaturen und Modernisierungen, den eigenen Geldbeutel zu schonen. Die Heizkosten sind inkludiert, außerdem kümmert sich ein Hausmeister um die Wohnanlage. So können Sie das Wohnen unbeschwert genießen, auch wenn Sie z. B. mal längere Zeit verreisen möchten.
Die Gemeinschaft nutzt den verkehrsberuhigten Raum in der Wohnanlage und vor dem Haus als weitere Parkfläche. Außerdem gibt es in der kinderfreundlichen Anlage zwei schön ausgestattete Spielplätze.
Selbstverständlich zählt zum Angebot auch der Tiefgaragen-stellplatz, dessen Einfahrt sogar im Winter freigehalten wird.

Objektnummer: 26061024 - 58456 Witten – Herbede

Ausstattung und Details

- Einheitlicher Bodenbelag (Fliesen)
- Kunstofffenster mit Isolierdoppelverglasung (Bj.), Rollläden
- Pultdach, ausgebaut, mit 2 Räumen und Duschbad
- Terrasse mit großem Abstellraum (Kellerersatzfläche)
- Sondernutzungsrecht für Garten und Terrasse
- Tiefgaragenstellplatz, separater Fahrradraum
- 7 Häuser in der Verwaltung, Ansparung einer Rücklage
- Günstiges Hausgeld inkl. Heizkosten,
- Gartenpflege, Hausmeister, Winterdienst
- 2 Spielplätze (vor und hinter dem Haus)
- Verkehrsberuhigte Zone mit Parkmöglichkeiten vor dem Haus

Wichtige Fakten:

- Baujahr/Baugenehmigung 1996, Bezug 1997
- Reihenhaus, rechtlich nach WEG (Wohnungseigentumsgesetz)
- Einfamilienhauscharakter (Grundbucheintrag: Reihenhaus)
- Nicht unterkellert, großzügiger Abstellraum auf der Terrasse
- Vorteil der WEG: Ansparung einer Instandhaltungsrücklage
- Günstiges Hausgeld inklusive Heizkosten+anderer Vorzüge (s.oben)
- Gaszentralheizung, aber separate Abrechnung nach Verbrauch
- Separates Grundbuch für Tiefgaragenstellplatz
- Gepflegte Wohnanlage mit 2 Spielplätzen
- Fahrradraum (abschließbar) direkt an der Tiefgarage
- Keine Altlasten, Erschließungsbeiträge nach BauGB abgerechnet
- Es ist eine Baulast im Verzeichnis eingetragen (Vereinigungsbaulast)

Objektnummer: 26061024 - 58456 Witten – Herbede

Alles zum Standort

Dieses hübsche Reihenhaus in gepflegter, verkehrsberuhigter Lage in Witten-Herbede wird umringt vom Vormholzer Wald sowie dem Muttental. Die Nähe zum Grüngürtel bietet Ihnen tolle Möglichkeiten, direkt von Ihrem Zuhause aus, die Natur zu genießen, mit der Familie, Freunden oder Ihrem Hund spazieren
zu gehen und den Feierabend entspannt ausklingen zu lassen.
Herbede ist flächenmäßig der größte Stadtteil Wittens und liegt ca.
5 km vom Stadtzentrum entfernt. Eingebettet in viel Natur, entlang der Ruhr und in der Nähe des Kemnader Stausees, bietet er Ihnen einen hohen Freizeitwert.
Dank der sehr guten Infrastruktur erreichen Sie vielfältige Einkaufs-möglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen und Ähnliches in wenigen Fahrminuten, auch im benachbarten Bommern. Für Freizeitspaß sorgt das nahegelegene Erlebnisbad Heveney mit Rutsche, Wellness- und Saunalandschaft. Die Sport- und Bahnenschwimmer kommen im Hallenbad Herbede voll auf ihre Kosten.
Die Nähe zur Ruhr-Universität Bochum und der Universität Witten-Herdecke ist ebenfalls gegeben und ermöglicht Ihnen über die Autobahnen A448 und A43 eine Anfahrt in wenigen Minuten. Sie können alternativ zwei Buslinien nutzen oder entscheiden sich umweltfreundlich für das Fahrrad.
Eine perfekte Wohnlage für die ganze Familie mit ganz viel Charme!

Objektnummer: 26061024 - 58456 Witten – Herbede

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26061024 - 58456 Witten – Herbede

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Michael Kayka

Hattinger Straße 44, 44789 Bochum
Tel.: +49 234 - 97 88 894 0
E-Mail: bochum@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com