



**BARTSCH
IMMOBILIEN**

1-2-Familienhaus mit Garage und herrlichem Blick auf Feld und Wald

In sehr beliebter, ländlicher Lage von Witten-Herbede



Exposé - 6019

Bartsch Immobilien
Sölder Waldstraße 6
44289 Dortmund

Telefon: 0231-999642-40
Telefax: 0231-999642-45

E-Mail: info@immo-bartsch.de
www.immo-bartsch.de



Unsere Tätigkeit ist auf den Nachweis und/oder die Vermittlung von Verträgen gerichtet. Unsere Maklerprovision ist verdient, sofern durch unsere Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit ein Vertrag zustande kommt, wobei Mitursächlichkeit genügt.

Wird ein anderer als der ursprünglich angebotene Vertrag geschlossen oder ein Erwerb im Zwangsversteigerungsverfahren durchgeführt, ist die entsprechende Maklerprovision zu entrichten.

Wird ein Vertrag über einen Teil des Angebotes geschlossen, ist im Falle des späteren Erwerbs des ursprünglich angebotenen Restes die entsprechende Maklerprovision auf den Kaufpreis des Restes zu entrichten, auch wenn die Vertragsbedingungen vom ursprünglichen Angebot abweichen.

Alle Angebote sind freibleibend, Zwischenvergabe bleibt vorbehalten.

Die in unseren Angeboten gemachten Angaben erfolgen nach bestem Wissen, eine Haftung für die Richtigkeit übernehmen wir nicht.

Unsere Angebote sind nur für den Empfänger bestimmt und vertraulich zu behandeln. Eine Weitergabe an Dritte ohne unsere Zustimmung ist unzulässig und verpflichtet im Falle eines Vertragsabschlusses zum Schadenersatz in Höhe der angegebenen Provision.

Die Maklerprovision beträgt:

Bei An- und Verkauf von Haus- und Grundbesitz - auch Erbbaurechten - für Käufer und Verkäufer vom Verkaufspreis je 3 % zzgl. gesetzl. MwSt..

Bei Erwerb im Zwangsversteigerungsverfahren vom Erwerber 5 % zzgl. gesetzl. MwSt. auf den Zuschlagspreis.

Bei Gewährung eines Vorkaufsrechtes vom Verkehrswert oder vom vereinbarten Kaufpreis 1 % zzgl. gesetzl. MwSt..

Bei An- und Verkauf von Unternehmen und Unternehmensbeteiligungen für Käufer und Verkäufer vom Kaufpreis je 3 % zzgl. gesetzl. MwSt..

Bei Vermietung von Wohnräumen für den Vermieter bzw. den Mieter - abhängig vom Bestellerprinzip - zwei Monatsnettomieten ohne Nebenkosten zzgl. der gesetzl. MwSt..

Bei Vermietung/Verpachtung von Gewerberäumen für den Mieter/Pächter zwei Monatsmieten ohne Nebenkosten zzgl. der gesetzl. MwSt. bis zu einer Vertragslaufzeit von fünf Jahren.

Bei Vermietung/Verpachtung von Gewerberäumen für den Mieter/Pächter drei Monatsmieten ohne Nebenkosten zzgl. der gesetzl. MwSt. ab einer Vertragslaufzeit von fünf Jahren und einem Tag.

Die Provision ist zur Zahlung fällig bei Vertragsabschluss.

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Dortmund.

Unsere Geschäftsbedingungen und die Provisionsätze sind mit Annahme des Angebotes anerkannt.

Rückfrage auf unser Angebot gilt als Anerkennung unserer Geschäftsbedingungen.

Abweichungen von den Geschäftsbedingungen sind nur mit unserer schriftlichen Bestätigung wirksam.

Haus
Garten
Terrasse
Garage

Freistehendes Einfamilienhaus Haus



Das Haus wurde 1951 in architektonisch anspruchsvoller Massivbauweise erbaut. Es verfügt momentan über zwei abgeschlossene Wohnungen und kann als großes Einfamilienhaus oder als 2-Generationenhaus genutzt werden. Auch Wohnen und Vermieten ist eine Option.

1970 wurde das Haus um einen Anbau erweitert. In diesem Zuge wurden an beide Wohnungen große Loggia-Balkone angebaut.

Eine Garage und ein davor befindlicher Stellplatz gehören ebenfalls zum Haus.

Grundstücksgröße ca. 730 m²

Haus
Garten
Terrasse
Garage

Freistehendes Einfamilienhaus Garten



Der Garten besteht aus mehreren Rasenabschnitten und bietet ausreichend Fläche- auch für einen Nutzgarten.

Im Garten befindet sich auch die 3 Kammer-Kleinkläranlage.

Haus
Garten
Terrasse
Garage

Freistehendes Einfamilienhaus Terrasse



Die Terrasse bietet den phantastischen Blick ins Grüne.
Hier haben Sie ausreichend Platz für Ihre Terrassenmöblierung und ein
kleiner Teich ist hier auch angelegt worden.
Sie erreichen die Terrasse aus dem Erdgeschoss und dem Kellerbereich.

Haus
Garten
Terrasse
Garage

Freistehendes Einfamilienhaus Garage



Im unteren Teil des Grundstückes befindet sich die Garage mit einem zusätzlichen Stellplatz im Freien.

Eingangsbereich
Wohnen & Essen
Balkonloggia
Kochen
Schlafen 1 und 2
Bad



Die Wohnbereiche im Erdgeschoss

Eingangsbereich



Hell und freundlich begrüßt Sie das Haus im Eingangsbereich im Erdgeschoss.

Der kleine Vorflur führt in den Eingangsflur der Erdgeschosswohnung und über eine Treppe ins Dachgeschoss und in den Kellerbereich.

Eingangsbereich
Wohnen & Essen
Balkonloggia
Kochen
Schlafen 1 und 2
Bad

Die Wohnbereiche im Erdgeschoss

Wohnen & Essen



Der großzügige Wohn- Essbereich ist das Zentrum dieser Ebene. Die große Fensterfront sorgt für eine besondere Belichtung des Raumes und bietet einen herrlichen Blick ins Grüne. Von hier aus erreichen Sie die Balkonloggia.

Eingangsbereich
Wohnen & Essen
Balkonloggia
Kochen
Schlafen 1 und 2
Bad

Die Wohnbereiche im Erdgeschoss

Balkonloggia



Atemberaubend und unverbaubar präsentiert sich der Blick von der großen Balkonloggia.

Sie ist mit einer Markise zur Verschattung ausgestattet.

Eingangsbereich
Wohnen & Essen
Balkonloggia
Kochen
Schlafen 1 und 2
Bad

Die Wohnbereiche im Erdgeschoss

Kochen



Die Küche ist zweckmäßig mit einer Einbauküche eingerichtet, die im Kaufpreis enthalten ist. Hier ist auch noch Platz für einen kleinen Essbereich.

Eingangsbereich
Wohnen & Essen
Balkonloggia
Kochen
Schlafen 1 und 2
Bad

Die Wohnbereiche im Erdgeschoss

Schlafen 1 und 2



Zwei Schlafzimmer stehen Ihnen auf dieser Ebene zur Verfügung.

Das größere der beiden Zimmer verfügt über einen angrenzenden Abstellraum, der hervorragend als Ankleidebereich genutzt werden kann.

Eingangsbereich
Wohnen & Essen
Balkonloggia
Kochen
Schlafen 1 und 2
Bad

Die Wohnbereiche im Erdgeschoss

Bad



Das Bad ist in lindgrün und beige gehalten.
Ein Fenster sorgt auch hier für die entsprechende Belichtung und Belüftung.
Bei einer Nutzung als Einfamilienhaus wäre dies z.B nach Umbau als Gäste-WC mit Dusche zu nutzen.

Eingangsbereich

Wohnen

Kochen

Balkonloggia

Schlafen

Bad

Die Wohnbereiche im Dachgeschoss

Treppe / Eingangsbereich



Über eine Holzstufe mit gut erhaltenem Geländer erreichen Sie die Dachgeschossebene des Hauses. Auch hier befindet sich ein Vorflur im Treppenhaus. Über dieser Ebene gibt es noch einen Spitzboden.

Eingangsbereich

Wohnen

Kochen

Balkonloggia

Schlafen

Bad

Die Wohnbereiche im Dachgeschoss

Wohnen



Der Wohnbereich im oberen Geschoss ist großzügig gestaltet.

Ein maßgefertigter Wandschrank bietet viel Stauraum und den Durchgang zur Küche.

Eingangsbereich

Wohnen

Kochen

Balkonloggia

Schlafen

Bad

Die Wohnbereiche im Dachgeschoss

Kochen



Die Küche ist ebenfalls großzügig und mit dem phantastischen Blick ausgestattet. Auch diese Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten.

Ein Abstellraum bietet zusätzliche Nutzfläche.

Eingangsbereich

Wohnen

Kochen

Balkonloggia

Schlafen

Bad

Die Wohnbereiche im Dachgeschoss Balkonloggia



Die Dachloggia verbreitet Urlaubsfeeling mit ihrem herrlichen Weitblick!
Ausreichend Platz zur Möblierung ist hier ebenfalls vorhanden.
Zur Verschattung dient auch hier eine Markise.

Eingangsbereich

Wohnen

Kochen

Balkonloggia

Schlafen

Bad

Die Wohnbereiche im Dachgeschoss

Schlafen



Das Schlafzimmer dieser Ebene ist angenehm bemessen und bietet ausreichend Raum – auch für einen großen Kleiderschrank.

Eingangsbereich

Wohnen

Kochen

Balkonloggia

Schlafen

Bad

Die Wohnbereiche Dachgeschoss

Bad



Das Bad ist mit blau schwarz changierenden Fliesen ausgestattet.

Es verfügt über eine Badewanne und eine separate Dusche.



Keller

Die Bereiche im Kellergeschoss

5 Räume + Heizungskeller



Das Haus ist komplett unterkellert.
Es gibt zwei Zugänge von außen zu dieser Ebene.
Ein Raum wurde ausgebaut und eine Heizung installiert.
Der Zustand des Kellers ist baujahrestypisch.

Lage

Daten
im Überblick

Unser Resumé

Grundrisse

Die Lage

In grüner Lage von 58456 Witten

Hier wohnen Sie mit phantastischem Weitblick in herrlich ländlicher Umgebung des Wittener Südens. Die Geschäfte des täglichen Bedarfs und darüber hinaus erreichen Sie in 5 Minuten mit dem Auto.

Der Kindergarten ist 850 m, die Buchholzer Grundschule 1,5 km entfernt.

Die Autobahnanbindung ist hier ganz hervorragend.

Der nahegelegene Wald lädt zum Spaziergehen und Joggen ein.

Hier werden Sie sich wohlfühlen!



Lage
Daten
im Überblick
Unser Resumé
Grundrisse



Energiebedarfsausweis

gültig bis : 23.01.2034

Endenergiebedarf: 258,42
kWh(m²a)

Energieeffizienzklasse: H

Energieverbrauch für Warmwasser enthalten.

Baujahr im Energieausweis: 1951

Wesentlicher Energieträger: Öl

Daten im Überblick

Objektart:	1-2-Familienhaus	Stellplatzanzahl:	2
Objekttyp:	Freistehend	Stellplatzart:	1 Garage 1 Stellplatz im Freien
PLZ:	58456	Terrassen:	1
Ort:	Witten	Balkone (Loggien):	2
Wohnfläche:	ca. 132 m ²	Grundstücksgröße:	ca. 730 m ²
Nutzfläche:	ca. 100 m ²	Baujahr:	1951, Anbau 1970
Anzahl Wohnungen:	1-2	Befuerung:	Öl
Anzahl Zimmer:	EG: 3,00 + Küche DG: 2,00 + Küche	Heizungsart:	Zentralheizung
Anzahl Badezimmer:	2,00	Entwässerung:	Kleinkläranlage im 3-Kammer-System
Kaufpreis:	349.000,- EUR	Zustand:	Gepflegt
Provision:	3,57% Käufercourtage	Dist. Kindergarten (km)	0,85 km
		Dist. Grundschule (km)	1,50 km

Die Leitungen stammen überwiegend aus dem entsprechenden Baujahr, die Heizung aus 1985. Das Haus ist in den 70er- das Dach in den 90er Jahren gedämmt worden. Es ist komplett unterkellert. Es gibt zwei Außenzugänge in den Keller. Die Fenster sind überwiegend mit - teils elektrischen - Außenrollladen versehen. Das Haus ist überwiegend im baujahrestypischen Zustand. Es befindet sich baurechtlich im Außenbereich.

Unser Resumé

Leben, wo andere Urlaub machen!

So kann man die Lage dieses außergewöhnlichen Objektes am besten beschreiben.

Das Haus kann als großes Einfamilienhaus, als 2-Generationen-Haus oder zum Wohnen und zur Vermietung genutzt werden.

Momentan ist es aufgeteilt in zwei Wohnungen mit jeweils 3 bzw. 2 Zimmern, Küche und Bad.

Das weitläufige Grundstück bietet einen hohen Freizeitwert. Von der Terrasse und den Balkonloggien genießen Sie den herrlichen Blick über Wald und Feld. Das Haus ist komplett unterkellert und über der Dachgeschossetage befindet sich ein gedämmter Spitzboden.

Zum Haus gehört eine Garage und ein Außenstellplatz.

Sprechen Sie uns an für eine ausführliche Besichtigung!

Der Kaufpreis: 349.000,- €

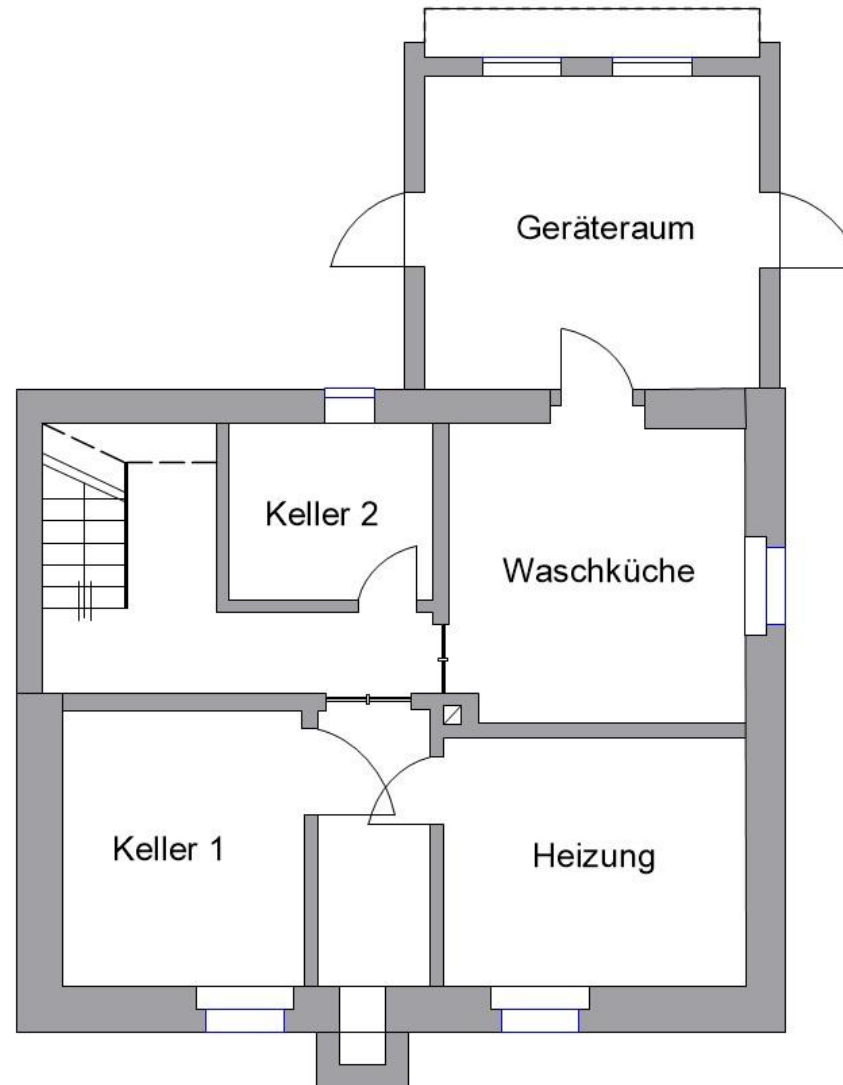
Gern sind wir Ihnen auch bei der Finanzierung Ihrer Immobilie durch unsere Kooperationspartner behilflich.

Unsere Tätigkeit ist auf den Nachweis und/oder die Vermittlung von Verträgen gerichtet. Bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages oder eines ähnlichen Vertrages oder eines Erwerbs im Zwangsversteigerungsverfahren ist von dem Käufer eine Maklercourtage von 3,57% des Kaufpreises zu entrichten. Unsere Maklercourtage ist verdient, sofern durch unsere Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit ein Vertrag zustande kommt, wobei Mitursächlichkeit genügt.

Ein Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Alle Angaben stammen vom Eigentümer, eine Haftung für die Richtigkeit der Angaben übernehmen wir nicht. Wir behalten uns ausdrücklich vor, auch für die andere Vertragspartei provisionspflichtig tätig zu werden. Eine Weitergabe unseres Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung ist unzulässig und verpflichtet zum Schadenersatz in Höhe der angegebenen Provision.

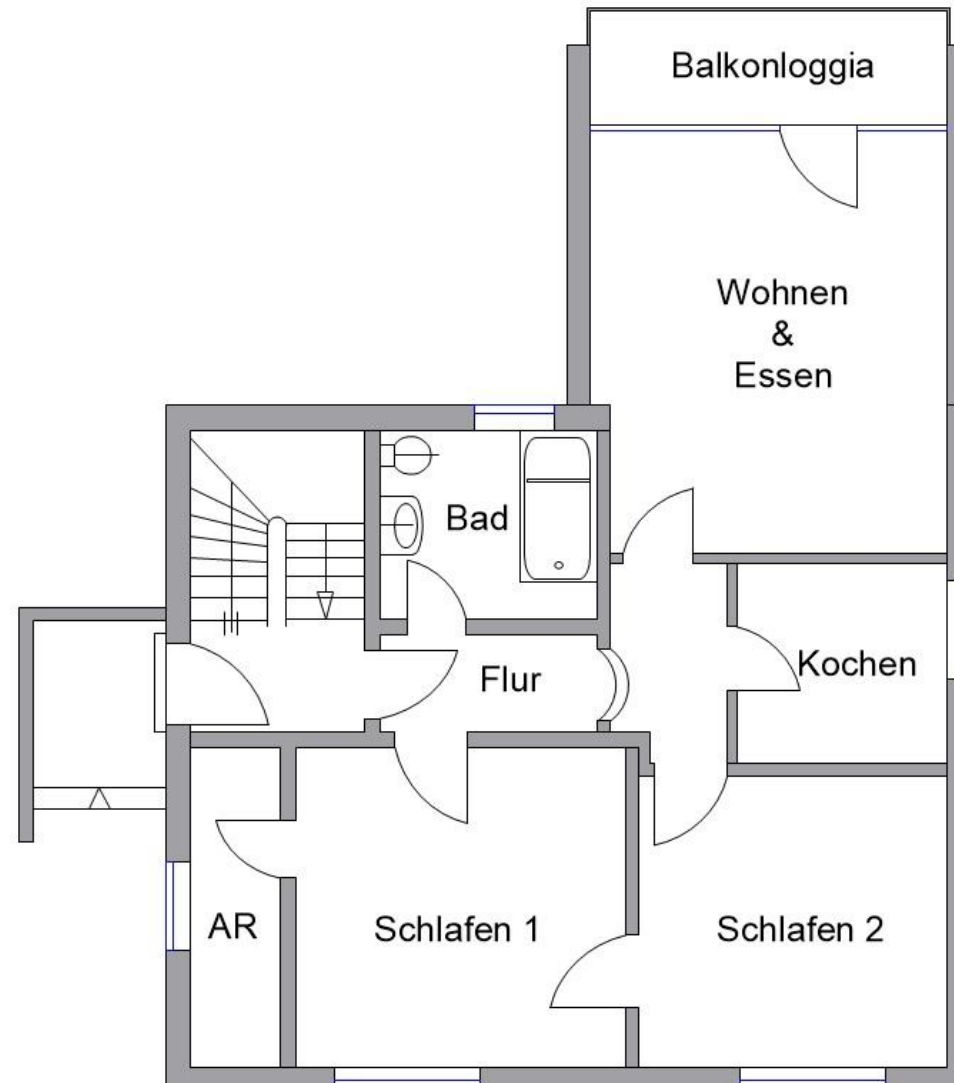
Lage
Daten
im Überblick
Unser Resumé
Grundrisse

Grundriss Kellergeschoss



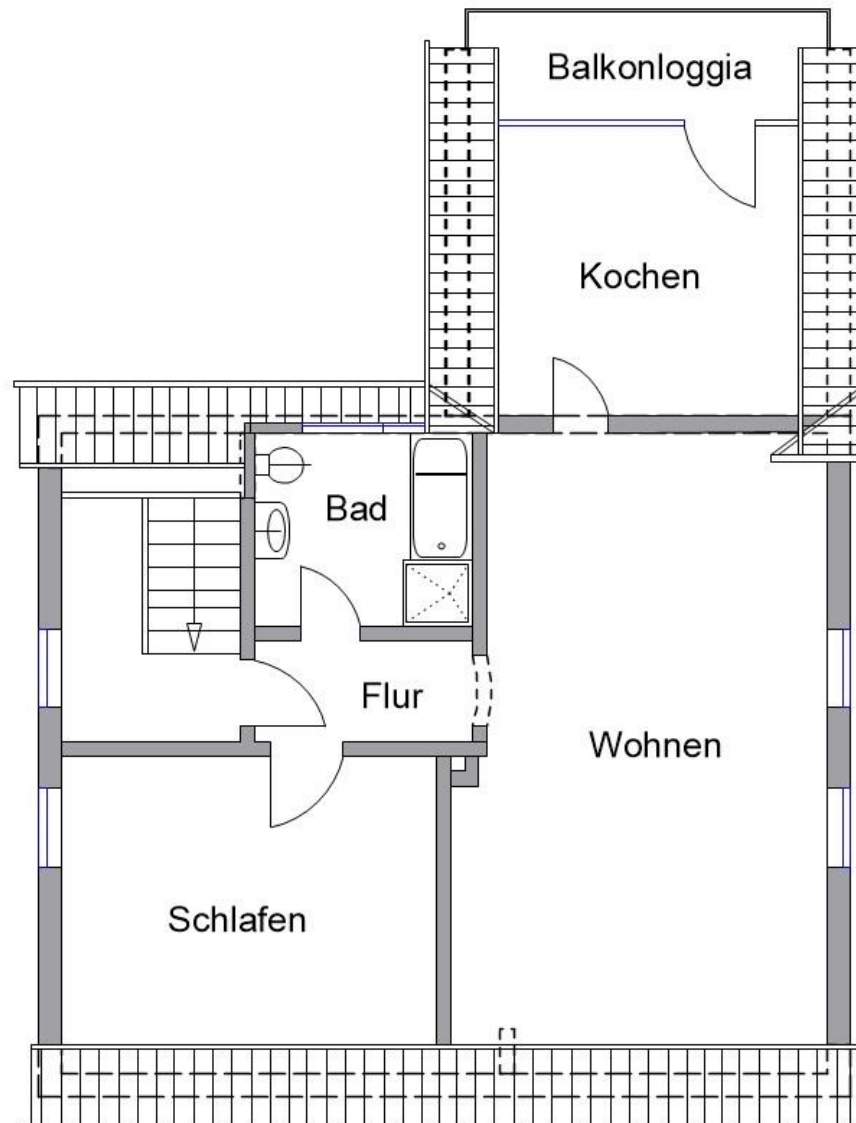
Lage
Daten
im Überblick
Unser Resumé
Grundrisse

Grundriss Erdgeschoss



Lage
Daten
im Überblick
Unser Resumé
Grundrisse

Grundriss Dachgeschoss



Über der Dachgeschossebene befindet sich ein Spitzboden.