

Wohnen mit Zukunft
Moderne Doppelhaushälfte in
nachhaltiger Holzbauweise
In beliebter Lage des Wittener Südens

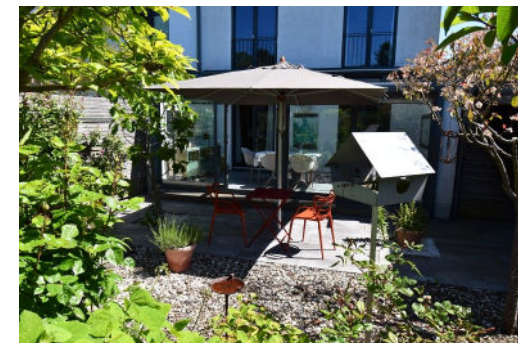
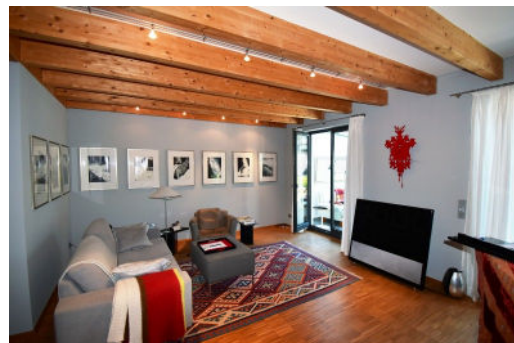


Exposé - 6034

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 Provisionssätze 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

Wohnen mit Zukunft Haus



Diese besondere Doppelhaushälfte wurde im Jahr 2005 in hochwertiger Holzständerbauweise erbaut. Die energieeffiziente Bauweise, die durchdachte Raumaufteilung und die hochwertige Ausstattung schaffen ideale Voraussetzungen für ein komfortables Zuhause mit langfristigem Wert.

Haus
Garten
Terrasse

Wohnen mit Zukunft Garten



Der kleine, pflegeleichte Garten bietet einen angenehmen privaten Außenbereich zum Entspannen, ohne einen hohen Pflegeaufwand zu verursachen - ideal für Familien, Berufstätige und alle, die ihre Freizeit lieber genießen als im Garten arbeiten möchten.

Haus
Garten
Terrasse



Wohnen mit Zukunft Terrasse



Ein Highlight dieses Hauses ist sicherlich die Terrasse direkt am Haus mit herrlichem Blick in den gepflegten Garten.

Vor der Küche befindet sich zusätzlich eine kleine Frühstücksterrasse.

Eingangsbereich

Wohnen & Essen

Kochen

Gäste-WC

Die Wohnbereiche im Erdgeschoss

Eingangsbereich



Herzlich Willkommen!

Schon der Eingangsbereich des Hauses ist mit hochwertigem Industrieparkett ausgelegt, dass sich in nahezu allen Zimmern des Hauses wiederfindet.

Die massive Holzterasse dient zusätzlich als geschmackvolles wohnliches Element.

Eingangsbereich

Wohnen & Essen

Kochen

Gäste-WC

Die Wohnbereiche im Erdgeschoss

Wohnen & Essen



Der weitläufige Wohnraum mit zwei Doppeltüren zum Wintergarten zum Garten bietet ausreichend Platz für Ihre individuelle Einrichtung - auch mit einem Essbereich.

Eingangsbereich

Wohnen & Essen

Kochen

Gäste-WC

Die Wohnbereiche im Erdgeschoss Wintergarten



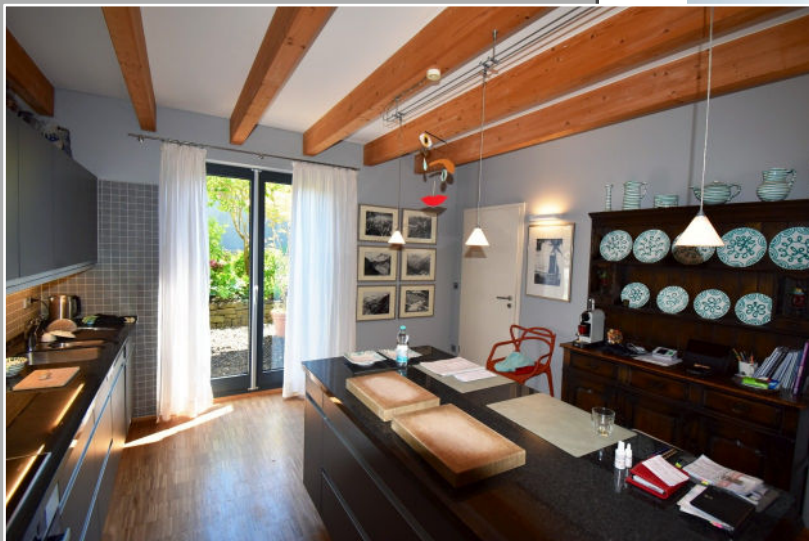
Ein besonderes Highlight ist der beheizte Wintergarten mit Fußbodenheizung und integrierter Verschattung.

Er erweitert den Wohnraum ganzjährig und bietet einen lichtdurchfluteten Rückzugsort mit direktem Blick in den kleinen, pflegeleichten Garten. So entsteht zusätzlicher Wohnkomfort zu jeder Jahreszeit.

Eingangsbereich
Wohnen & Essen
Kochen
Gäste-WC

Die Wohnbereiche im Erdgeschoss

Kochen



Das Haus bietet eine großzügige Küche mit direktem Zugang zu einer kleinen Frühstücksterrasse - der ideale Ort für einen entspannten Start in den Tag.

Die moderne Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten und fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein.

Eingangsbereich

Wohnen & Essen

Kochen

Gäste-WC

Die Wohnbereiche im Erdgeschoss

Gäste-WC



Ein gepflegtes Gäste-WC mit zeitlos-modernem Design unterstreicht den hochwertigen Gesamteindruck der Immobilie.

Treppen



Die Wohnbereiche im Erdgeschoss Treppen



Ein besonderes Ausstattungsmerkmal ist die massive, geölte Eichentreppe mit eleganter Sicherheitsverglasung.

Sie verbindet die Wohnebenen stilvoll miteinander und setzt einen modernen architektonischen Akzent im Innenraum.

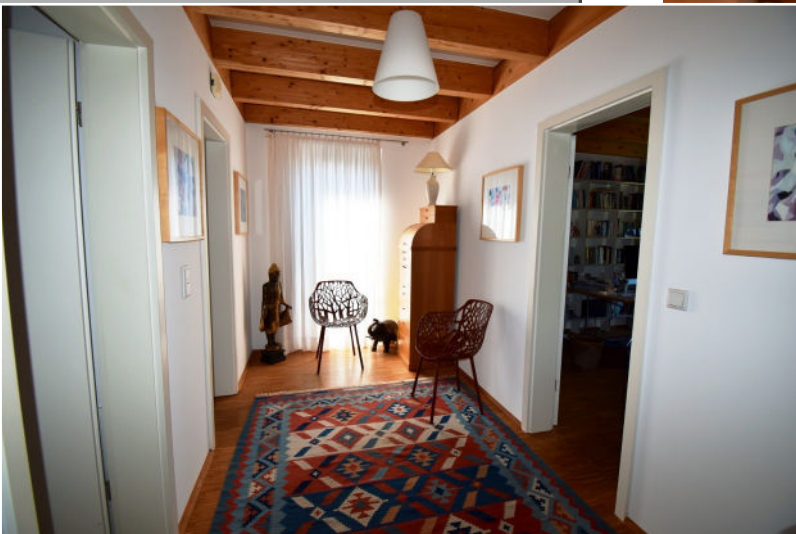
Schlafen 1
Schlafen 2
Bad

Die Wohnbereiche im 1.Obergeschoss

Schlafen 1



Über den stilvoll gestalteten Flurbereich gelangen Sie in das kleinere der beiden Schlafzimmer auf dieser Ebene, das durch seine bodentiefen Fenster und die harmonische Einbindung in das Raumkonzept überzeugt.



Schlafen 1
Schlafen 2
Bad

Die Wohnbereiche im 1.Obergeschoss

Schlafen 2



Ein besonderes Plus ist das großzügige zweite Schlafzimmer (momentan als Arbeitszimmer genutzt), dass ursprünglich als zwei separate Räume konzipiert wurde. Die flexible Grundrissgestaltung ermöglicht bei Bedarf eine einfache Wiederherstellung von zwei vollwertigen Zimmern und passt sich so unterschiedlichen Lebenssituationen optimal an.

Schlafen 1
Schlafen 2
Bad

Die Wohnbereiche im 1.Obergeschoss

Bad



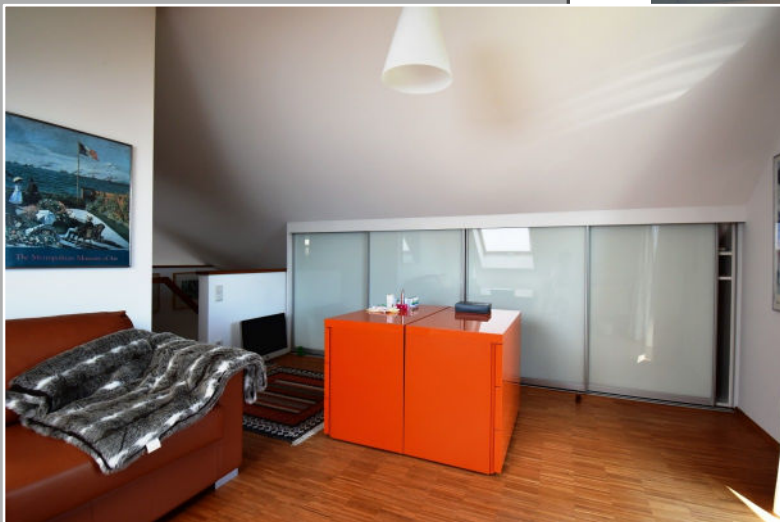
Das stilvolle Badezimmer überzeugt mit einer geschmackvollen Gestaltung und hochwertiger Ausstattung. Neben einer komfortablen Badewanne und einer separaten Dusche bietet es zusätzlich ein Bidet und verbindet Funktionalität mit modernem Wohnkomfort.



Studio
Bad

Die Wohnbereiche im Dachgeschoss

Studio links



Das offene Studio mit eigenem Bad bietet einen vielseitig nutzbaren Bereich mit besonderem Wohnkomfort.

Ob als Gästebereich, Homeoffice.....

Studio
Bad

Die Wohnbereiche im Dachgeschoss

Studio rechts



.....Rückzugsort oder privater Bereich für Familienmitglieder - dieser Raum eröffnet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten.

Studio
Bad

Die Wohnbereiche im Dachgeschoss Bad



Das Dachgeschoss verfügt über ein eigenes Duschbad und bietet dadurch zusätzlichen Komfort und Flexibilität.

Die moderne Heizungsanlage ist platzsparend integriert und fügt sich harmonisch in das Gesamtkonzept ein.



HWR
Kellerersatzraum

Die Nutzflächen Hauswirtschaftsraum & Kellerersatzraum



Die Hausanschlüsse, sowie die Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner befinden sich im Hauswirtschaftsraum auf der Erdgeschosebene.

Der Kellerersatzraum bietet viel Staufläche.



Lage

Daten
im Überblick

Unser Resumé

Grundrisse

Die Lage

In grüner Lage von 58454 Witten

Die Doppelhaushälfte befindet sich in einer kleinen Wohnstraße im beliebten Stadtteil Rüdinghausen / Schnee im Süden von Witten. Die Lage zeichnet sich durch ihre naturnahe Umgebung, eine aufgelockerte Wohnbebauung und einen hohen Freizeitwert aus. Umgeben von Feldern, Wäldern und weitläufigen Grünflächen bietet der Stadtteil eine angenehme Wohnatmosphäre mit zahlreichen Möglichkeiten für Spaziergänge, Rad- und Freizeitaktivitäten. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer guten Anbindung an die umliegenden Städte der Metropolregion Ruhr. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten, Schulen sowie medizinische Versorgungseinrichtungen sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Innenstädte von Witten, Bochum und Dortmund bieten darüber hinaus ein umfangreiches Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und kulturellen Einrichtungen.

Durch die Nähe zu den Autobahnen A43, A44 und A45 sowie die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sind die Städte des Ruhrgebiets und des Bergischen Landes schnell erreichbar. Die Lage verbindet damit naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur und kurzen Wegen zu Arbeitsplätzen, Bildungseinrichtungen und Freizeitangeboten.



Lage Daten im Überblick Unser Resumé Grundrisse



Energieverbrauchsausweis

gültig bis : 11.06.2036

Endenergieverbrauch: 58,7 kWh(m²a)

Energieeffizienzklasse: B

Energieverbrauch für Warmwasser
enthalten.

Baujahr im Energieausweis: 2005

Wesentlicher Energieträger: Gas

Daten im Überblick

Objektart:	Haus	Wintergarten:	Ja beheizt (Fußbodenheizung)
Objekttyp:	Doppelhaushälfte in Holzrahmenbauweise	Terrassen:	Ja + 1 kleine Frühstücksterrasse
PLZ:	58454	Stellplätze:	Carport + 1-2 Stellplätze im Freien
Ort:	Witten	Baujahr:	2005
Wohnfläche:	181,15 qm	Befuerung:	Gas Photovoltaik
Nutzfläche:	ca. 30 m ²	Heizungsart:	Fußbodenheizung Zentralheizung aus 2022 Photovoltaik aus 2012
Grundstücksgröße:	ca. 280 qm	Zustand:	Gepflegt
Anzahl Zimmer:	5-6	Entfernung Kindergarten:	0,85 km
Anzahl Schlafzimmer:	3-4	Entfernung Grundschule:	2,80 km
Kaufpreis:	585.000,- EUR	Verfügbar:	Nach Absprache
Provision:	3,57% Käufer- und Verkäufercourtage		

Das Haus wurde 2005 in hochwertiger Holzrahmenbauweise erbaut
(3schalige Holzrahmenbauwand d= 32, Dämmstärke bis 26 cm und in Teilflächen mit Lärchenholz
verschalt).

Die Merantiholzfenster sind - bis auf die Schrägfenster im Studio - mit elektrischen Rollläden
ausgestattet. Die Fenster der Vorderfront im EG und OG sind zusätzlich mit Fensterläden ausgestattet.

Alle Räume - bis auf den Wintergarten, die Bäder, den Hauswirtschaftsraum und den Kellerersatzraum-
sind mit hochwertigem Stäbchen-Industrieparkett ausgelegt.

Lage
Daten
im Überblick
Unser Resumé
Grundrisse

Unser Resumé

Diese moderne Doppelhaushälfte in Holzrahmenbauweise vereint nachhaltiges Bauen, zeitgemäßen Wohnkomfort und eine attraktive Lage im Wittener Stadtteil Rüdinghausen / Schnee. Die energieeffiziente Bauweise, die durchdachte Raumaufteilung und die hochwertige Ausstattung schaffen ideale Voraussetzungen für ein komfortables Zuhause mit langfristigem Wert.

Die naturnahe Umgebung mit gleichzeitig guter Anbindung an die Städte Witten, Bochum und Dortmund macht das Objekt besonders attraktiv für Familien, Berufstätige und alle, die ein ruhiges Wohnumfeld mit guter Infrastruktur schätzen. Ein Zuhause, das ökologische Verantwortung, Wohnqualität und Lebensqualität auf harmonische Weise miteinander verbindet.

Sprechen Sie uns an für eine ausführliche Besichtigung!

**Der Kaufpreis: 585.000,- €
inklusive Grundstück**

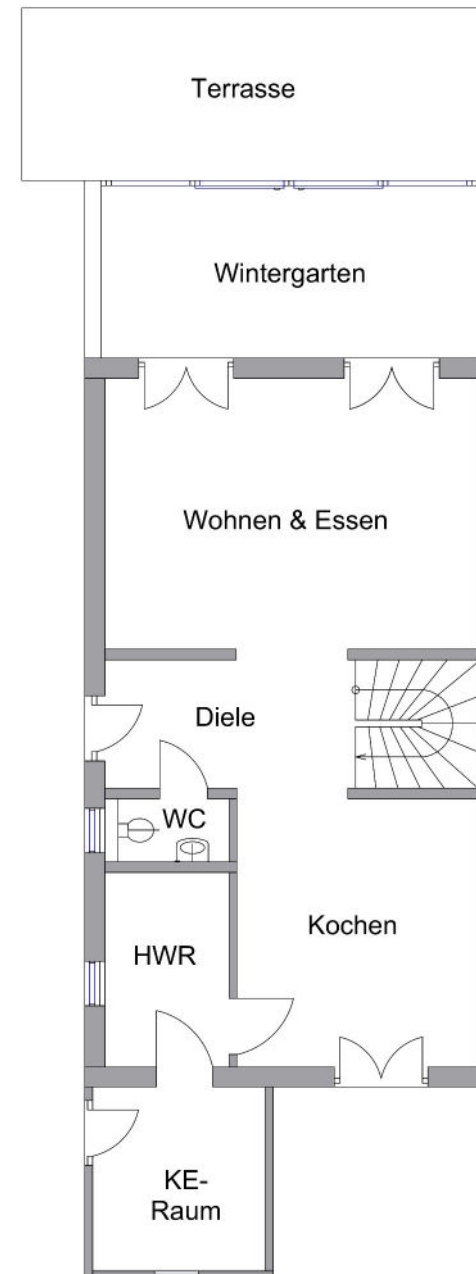
Gern sind wir Ihnen auch bei der Finanzierung Ihrer Immobilie durch unsere Kooperationspartner behilflich.

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.

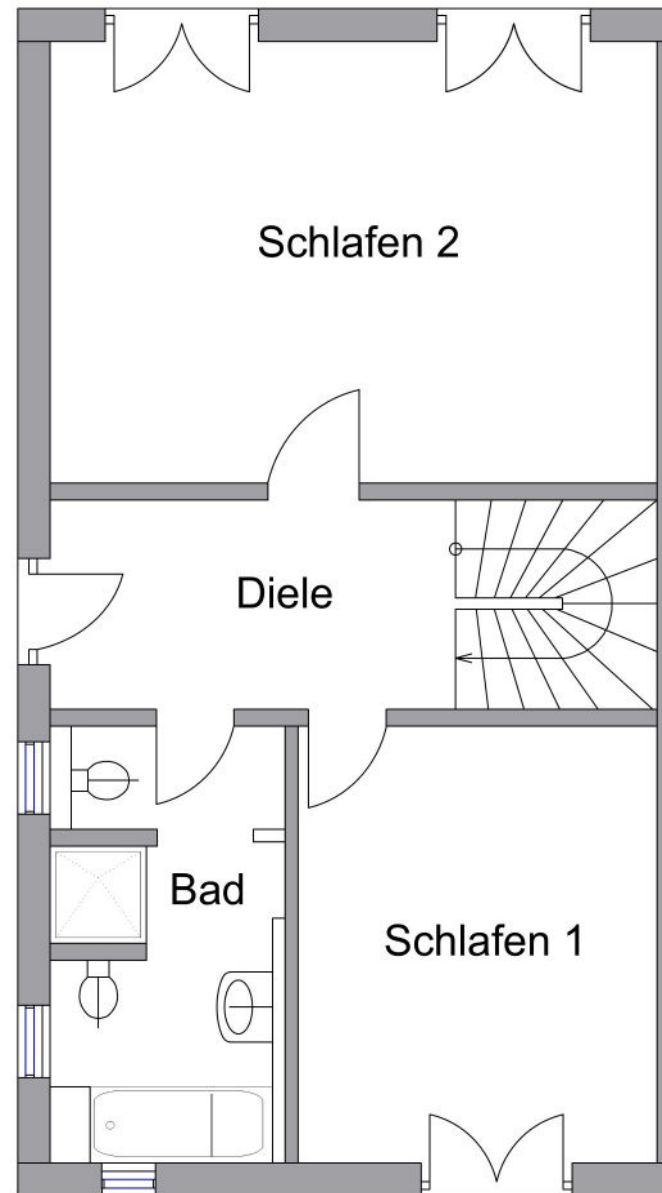
Lage
Daten
im Überblick
Unser Resumé
Grundrisse

Grundriss Erdgeschoss



Lage
Daten
im Überblick
Unser Resumé
Grundrisse

Grundriss Obergeschoss



Lage
Daten
im Überblick
Unser Resumé
Grundrisse

Grundriss Dachgeschoss

