



Immobilienexposé
VERMIETET- Natur bis an die Tür

Objekt-Nr.:
205028



Objekt-ID: 205028

www.hirschmann-immobilien.de

Wohnung zur Miete

VERMIETET- Natur bis an die Tür

Miete zzgl. NK
1.199 €

 118 m²
Wohnfläche (ca.)

 3
Zimmer

 33,80 m²
Nutzfläche (ca.)

 2
Schlafzimmer

 1
Badezimmer

Preise & Kosten

Preise	Miete zzgl. NK	1.199 €
	Nebenkosten	150 €
	Heizkosten in NK. enthalten	8
Kaution	2.398 €	

Die Immobilie

Objekt-Nr	205028	
Stellflächen	Stellplatzmiete (Garage)	45 €
	Garagenanzahl	1
Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	118 m ²
	Zimmer	3
	Nutzfläche (ca.)	33,80 m ²
Räume und Flure	Anzahl Etagen	2
	Anzahl Schlafzimmer	2
	Anzahl Badezimmer	1
	Anzahl Terrassen	2
Weitere Informationen	verfügbar ab	sofort

Zustand und Bauart	Unterkellert	Ja
Ausstattungsdetails	Gartennutzung	✓
	Gäste-WC	✓
Sonstige	Heizungsart	Zentralheizung

Beschreibung

Sie suchen etwas Einzigartiges? Das richtige Zusammenspiel aus Exklusivität und Bodenständigkeit? Das Tüpfelchen auf dem "i" von dem jeder spricht aber keiner findet? Ihre Suche hat ein Ende!

Hier werden Sie glücklich, wenn Sie sich Privatsphäre wünschen und die Natur schätzen. Die Erdgeschoss-Wohnung selbst vereint den Wunsch vieler Familien, Wohnen und Arbeiten im Alltag unkompliziert zu verbinden.

Für das Familienleben steht das traumhaft große Wohnzimmer bereit, welches aus 3 Räumen entstanden ist. Genießen Sie den Blick aus zwei bodentiefen Fenstern ins Grüne oder machen Sie es sich vor dem Steinkamin gemütlich. Der Essbereich mit Esche-Parkettboden ausgelegt könnte angrenzend an die Küche entstehen. So bleiben Sie mit Ihren Gästen auch beim Zaubern der Menüs in Kontakt. Die Küche können Sie nach Ihren Wünschen gestalten. Wunderbar ist es, wenn Sie das vorhandene Fenster in das Design der Küche einbeziehen, um beste Lichtverhältnisse bei der Arbeit zu erhalten.

Für die nötige Ruhe stehen Ihnen in einem separaten Trakt zwei Schlafzimmer zur Verfügung. Für die Verdunklung der Fenster beim Ausschlafen an den Wochenenden sorgen

elektrische Rollläden. Das größere der Zimmer erreichen Sie durch ein kleines Vorzimmer. Die Verwandlung des Vorzimmers in ein Ankleidezimmer ist mit einigen Regalen schnell erledigt. Eingerahmt von den Schlafzimmern finden Sie das neue Tageslichtbad vor. Es wurde komplett saniert und erstrahlt in neuem Glanz. Sie erwarten zwei Keramac-Waschtische, eine bodengleiche Dusche, eine Badewanne und ein Handtuchheizkörper.

Im Untergeschoss ist die nötige Abgeschlossenheit gegeben, um fernab vom Alltagsstress zu arbeiten. Hier ist ein ca. 33 m² Raum vorhanden, der mit ein wenig Liebe zum Detail zum perfekten Home-Office wird. Sogar an ein WC wurde gedacht, sodass Sie sich lästige Wege nach oben sparen.

Die Naturliebhaber kommen im Außenbereich auf Ihre Kosten. Ein lauschiges Plätzchen können Sie sich auf der Terrasse am Wohnbereich einrichten oder gehen wenige Schritte durch Ihren neuen Traumgarten und genießen die Sonne auf der zweiten Terrasse. Diese liegt etwas verwunschen hinter einer kleinen Hecke. Einem privaten Sonnenbad steht so nichts mehr Wege. Ihr eben erwähnter Traumgarten kann mit viel Platz für Groß und Klein punkten und begeistert sogar mit der Aussicht auf grüne Felder.

Lassen Sie sich diese Wohlfühloase nicht entgehen – vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin mit uns!

Ausstattung

- Erdgeschoss-Wohnung
- eigener Eingang
- Erstbezug nach Sanierung
- Kamin im Wohnbereich

- Esche-Parkettboden
- elektrische Rollläden
- separate Küche
- 2 WC`s
- Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
- Ankleidezimmer
- großer Arbeitsbereich im Untergeschoss
- zwei Terrassen
- Garten mit Blick auf die Felder
- Garage
- Stellplatz vor der Garage
- Öl-Zentralheizung

Lage

Die Wohnung im beliebten Stadtteil Hattingen-Niederwenigern liegt ruhig und ländlich im Grünen. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermarkt und Bäcker sowie Bank und Apotheke sind mit dem PKW gut erreichbar. Die Bushaltestelle ist fußläufig über eine kleine Straße in ca. 10 Minuten erreichbar. Der schöne Niederweniger Dom bildet den Mittelpunkt des gemütlichen Ortskerns, die verkehrsfreie kleine Fußgängerzone ist sehr attraktiv. Südlich liegt das Hattinger Hügelland, die so genannte Elfringhauser Schweiz, ein beliebtes Naherholungsgebiet. Die quirlige Hattinger Altstadt mit ihren fast 150 mittelalterlichen Fachwerkhäusern ist ein beliebtes Ausflugsziel und nicht weit. Über die Nachbarstädte Sprockhövel und Witten ist die A43 erreichbar. Am S-Bahnhof Hattingen-Mitte besteht zudem ein Anschluss an die S-Bahn, Richtung Bochum, Essen, Mülheim und Oberhausen. Über den Zentralen Omnibusbahnhof im Zentrum von Hattingen gibt es außerdem ausreichend Verbindungen in die Ortsteile und zu allen umliegenden Städten.

Sonstiges

Befuerung/Energieträger: Öl

Heizungsart: Zentralheizung

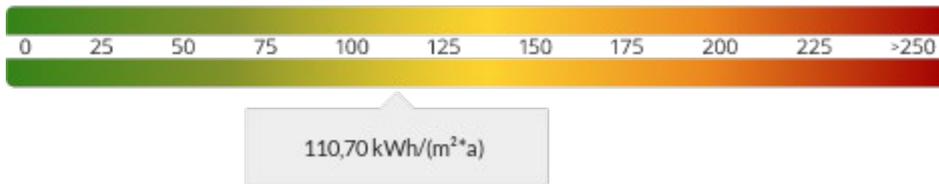
Energieausweistyp: Verbrauchsausweis

Energiekennwert: 110,7 kWh/(m²*a)

Das Team von Hirschmann Immobilien begleitet Sie bei der Suche nach einem geeigneten Zuhause. Wir haben für Sie ein großes Angebot an Wohnungen, schauen Sie auch auf unsere Homepage www.hirschmann-immobilien.de. Rufen Sie uns an, wir beraten Sie gern. Zudem sind wir Ihr Partner und Profi für den Verkauf Ihrer Immobilie. Nutzen Sie jetzt die Chance im überaus günstigen Immobilienmarkt und lassen Sie Ihre Immobilie durch unsere Experten kostenfrei einwerten.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit kompletter Adresse inkl. Ihrer Rufnummer bearbeiten können.

Energieverbrauchsausweis



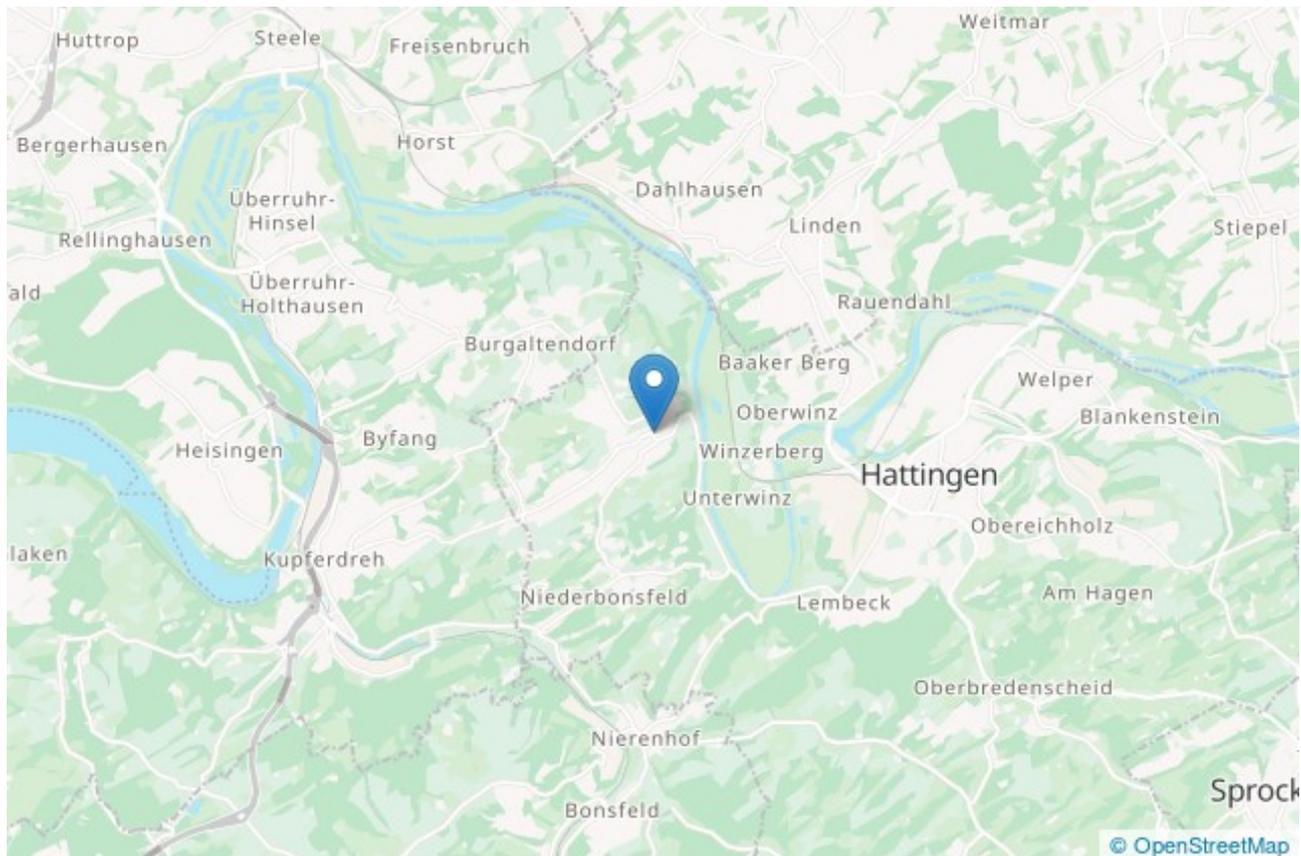
Endenergieverbrauch	110,70 kWh/(m ² *a)
Befeuerungsart	oel
Gültig bis	11.01.2013

Ihr Ansprechpartner

Name	Christin Weiß
Telefon	+49 (201) 874243720
Ort	45133 Essen
E-Mail	heisingen@hirschmann-immobilien.de
Homepage	https://www.hirschmann-immobilien.de

Lage und Umgebung

45529 Hattingen - Hattingen





Natur bis an die Tür



Großer Wohnbereich



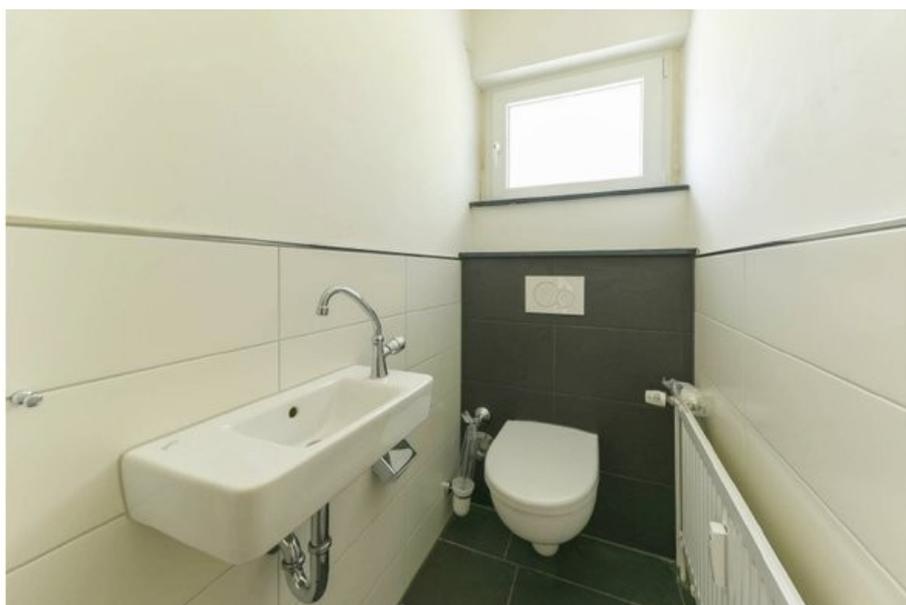
Gemütlichkeit vor dem Kamin



Ruhige Nächte im Schlafzimmer



Modernes Tageslichtbad



Gäste-WC im gleichen Stil



Terrasse am Wohnbereich



weitere Terrasse im Garten



Blick auf die Felder