



Immobilienexposé
VERKAUFT - Liebe auf den ersten Blick

Objekt-Nr.:
205166



Objekt-ID: 205166

www.hirschmann-immobilien.de

Haus zum Kauf

VERKAUFT - Liebe auf den ersten Blick

Kaufpreis
379.000 €

 140 m²
Wohnfläche (ca.)

 5
Zimmer

 300 m²
Grundstück (ca.)

 22 m²
Nutzfläche (ca.)

 1975
Baujahr

Preise & Kosten

Preise	Kaufpreis	379.000 €
Käuferprovision inkl. USt.	3,57%	

Die Immobilie

Objekt-Nr 205166

Stellflächen	Anzahl Stellplätze	1
	Stellplätze	1
	Stellplatzpreis (Garage)	7.500 €
	Garagenanzahl	1

Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	140 m ²
	Zimmer	5
	Nutzfläche (ca.)	22 m ²
	Grundstück (ca.)	300 m ²

Räume und Flure	Anzahl Etagen	3
	Anzahl Schlafzimmer	4
	Anzahl Badezimmer	3

Weitere Informationen verfügbar ab nach Vereinbarung

	Modernisierungen	2017
	Provisionspflichtig	✓
Zustand und Bauart	Baujahr	1975
	Unterkellert	Ja
Ausstattungsdetails	Küche	Einbauküche
	Gäste-WC	✓
Sonstige	Heizungsart	Zentralheizung

Beschreibung

Die Liebe auf den ersten Blick gibt es nicht nur zwischen zwei Menschen, auch in ein Haus kann man sich verlieben. Dies wird Ihnen sicherlich bei diesem wunderschönen Reihenhaus in Hattingen-Niederwenigern passieren, welches mit einem außergewöhnlichen Raumangebot und modernen Details überrascht.

Das Reihenhaus sprüht im Inneren vor Charme und besticht durch ein klares und wohl durchdachtes Wohnkonzept. Außergewöhnliches Trendgespür und angenehme Materialien laden auf ca. 120 m² Wohnfläche dazu ein, sich stilistisch zu verwirklichen. Neben der Wohnfläche hält dieses Haus ein wohnlich ausgebautes Dachgeschoss und ein weiteres großes Zimmer im Untergeschoss bereit, sodass bei einer Familie mit zwei oder auch drei Kindern jeder sein eigenes Reich erhält.

Doch beginnen wir im Erdgeschoss: Über den offenen Eingangsbereich gelangen Sie in die lichtdurchflutete Living-Area, die sich in die Bereiche Wohnen und Essen wunderbar

aufteilen lässt. Die offene Küche ist durch eine Tresensituation optisch abgesetzt. Die maßengepasste Einbauküche ist mit seinen hellen Fronten und einer dunklen Arbeitsplatte modern gestaltet und kann gegen Ablöse übernommen werden. Der vorgelagerte Essbereich passt perfekt in das Konzept des Raumes und ermöglicht den Platz für eine große Tafel, um Freunde und Familie zu bewirten. Eine gemütliche Couchlandschaft lässt sich ideal im hinteren Teil des Raumes integrieren. So können Sie den Blick auf die eigene Terrasse und in den dahinterliegenden Garten genießen. Draußen erwartet Sie eine großzügige Terrasse mit Steinfliesen an der sich ihr kleines Gartenparadies anschließt. Ihr neuer Pool findet sicherlich seinen Platz, um eine Erfrischung an heißen Sommertagen zu garantieren.

Das Obergeschoss im Haus erreichen Sie über eine offene Treppensituation. Auch hier überzeugt die Immobilie mit viel Lichteinfall und ein durchdachtes Raumkonzept. Die etwa gleich großen Kinderzimmer befinden sich auf der linken Seite des Treppenaufgangs. Eines der Zimmer verfügt über einen Zugang zu einer schmucken Loggia auf der Sie noch einmal den Tag Revue passieren lassen können oder einfach den Blick über Ihr Gartenparadies schweifen lassen. Ein innenliegendes Bad mit großer Dusche steht den jüngeren Familienmitgliedern für die tägliche Badroutine zur Verfügung. Das Elternschlafzimmer besitzt ein Bad en Suite, welches letztes Jahr komplett saniert wurde. Dieser Badezimmertraum begeistert mit zwei Waschtischen und einer großen Walk-in-Dusche. Ein herrliches Duscherlebnis vermittelt der großformatige Duschkopf mit einer Regenduschk-Funktion.

Das komplett ausgebaute Dachgeschoss kann als vollwertiger Wohnraum genutzt werden und ist für ältere Kinder, die sich etwas Privatsphäre wünschen perfekt geeignet. Neben dem großen Raum, der sich in Arbeits- und Schlafbereich separieren lässt, gibt es ein Ankleidezimmer und ein eignes Tageslichtbad mit Dusche. Im Schlafbereich lässt es sich besonders gut unter den gemütlich Schrägen mit Blick in den Sternenhimmel träumen. Das Untergeschoss hält neben zwei praktischen Kellerräumen und einem Hauswirtschaftsraum eine weitere Überraschung bereit. Ein ca. 20 qm großer Raum ist ebenfalls wohnlich ausgebaut und würde sich ideal als Home-Office nutzen lassen.

Abgerundet wird dieses Angebot durch eine Einzelgarage und einen Außenstellplatz für Ihre Pkw.

Möchten auch Sie sich verlieben? Dann freuen wir uns Ihnen diese wunderschöne Immobilie in einem individuellen Besichtigungstermin zu präsentieren.

Ausstattung

- ruhige Sackgassenlage
- Sanierung des Innenausbaus im Jahr 2017
- viel zusätzliches Raumpotenzial im Dachgeschoss und im Untergeschoss
- offene Küche
- Echtholzdielen im Wohnbereich
- zwei Tageslichtbäder mit Dusche
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- Elternschlafzimmer mit Bad en Suite
- ausgebautes Dachgeschoss mit einem weiteren Badezimmer mit Dusche
- Rollläden im gesamten Haus (teilw. elektrisch), außer im Dachgeschoss
- Terrasse mit Süd-Ausrichtung und Markise

- eigener Garten
- Loggia im Obergeschoss
- Gas-Heizung von 2017
- Einzelgarage inkl. Außenstellplatz
- voll unterkellert

Lage

Die Stadt Hattingen ist sowohl von der Stadtfläche, als auch von den Einwohnerzahlen her die zweitgrößte Stadt im Ennepe-Ruhr-Kreis. Die Hattinger Altstadt ist mit ihren fast 150 mittelalterlichen Fachwerkhäusern ein beliebtes Ausflugsziel. Die verkehrsfreie Fußgängerzone im Stadtkern ist attraktiv und sehr belebt. Wegen seiner vielen Grünflächen ist Hattingen ein Naherholungsgebiet für viele Bewohner des Ruhrgebiets. Im Ruhrtal sind auf Hattinger Stadtgebiet gelegen die Burg Blankenstein, die Isenburg und das Haus Kemnade. Südlich liegt das Hattinger Hügelland, die so genannte Elfringhauser Schweiz, ein beliebtes Naherholungsgebiet für Hattingen und die Umgebung.

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 gibt es außerdem ausreichend Verbindungen in die Ortsteile und zu allen umliegenden Städten.

Sonstiges

Baujahr: 1975

Heizungsart: Zentralheizung

Befuerung/Energieträger: Gas

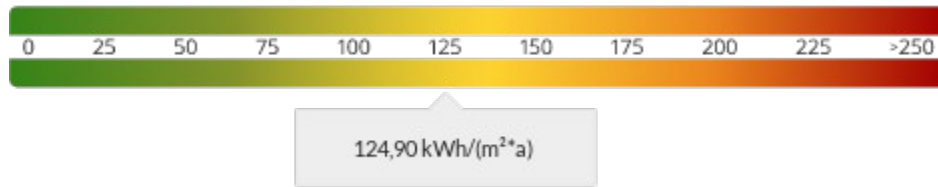
Energieausweistyp: Verbrauchsausweis

Energiekennwert: 124,9 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 Neubauprojekten mit Aufzug und barrierefreien Bädern. Zudem sind wir Ihr Partner und Profi für den Verkauf Ihrer gebrauchten Immobilie. Bedenken Sie bitte einmal: Mit dem falschen Preis an den Markt zu gehen, führt in mehr als 70% der Verkaufsfälle zu einem schlechteren Verkaufspreis. Nur mit einer individuellen Einwertung Ihrer Immobilie lässt sich der Idealpreis erzielen. Übrigens bei Hirschmann Immobilien arbeiten ausschließlich Immobilienprofis für Ihren Verkaufserfolg. 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



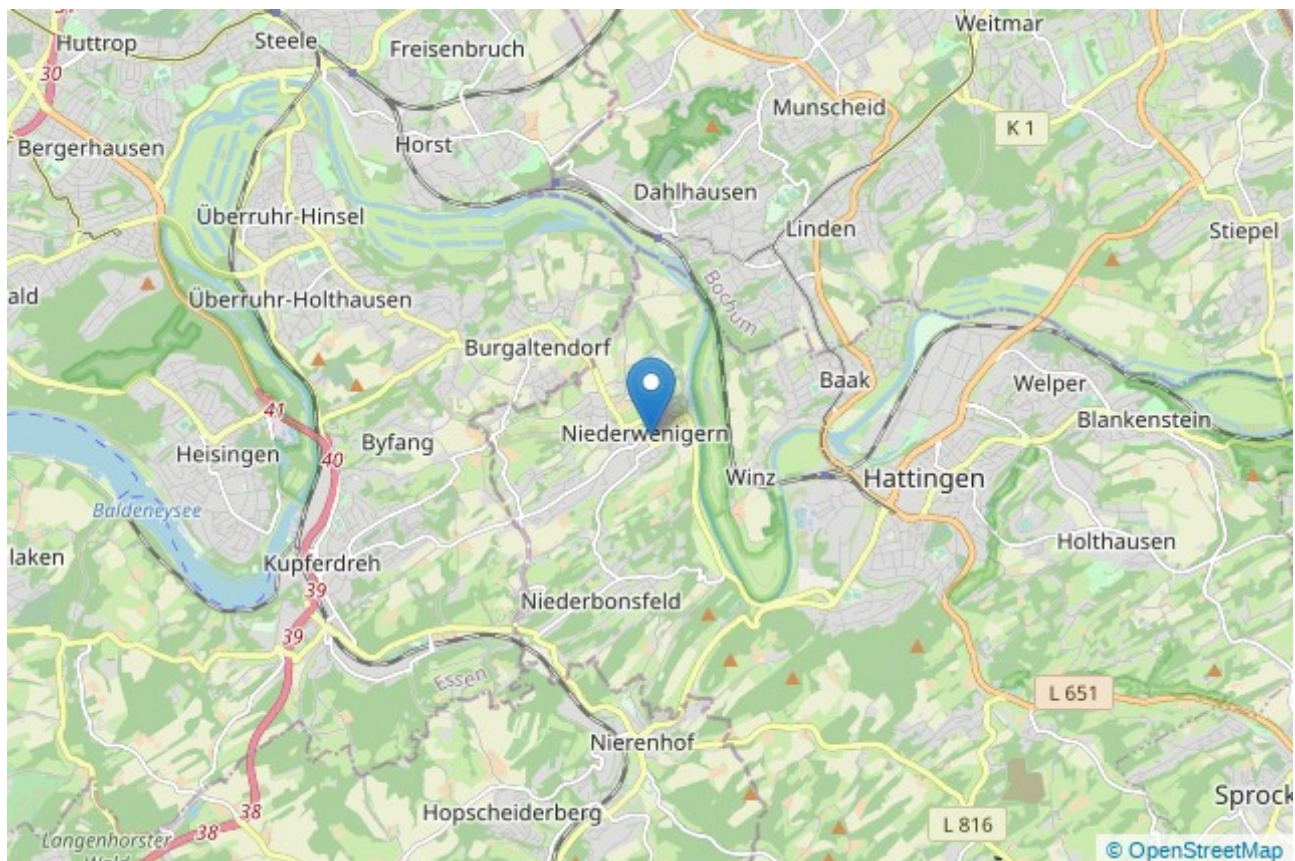
Endenergieverbrauch	124,90 kWh/(m ² *a)
Hauptenergieträger	gas
Gültig bis	04.07.2027

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





Rückansicht



Garten



Terrasse



Eingangsbereich



Essbereich



Küche



Wohnbereich



Schlafzimmer



Bad en Suite



Kinderzimmer



Badezimmer



ausgebautes Dachgeschoss



Aussicht