



Immobilienexposé
VERKAUFT - Repräsentatives
Reihenmittelhaus aus erster Hand!

Objekt-Nr.:
205643



Objekt-ID: 205643

www.hirschmann-immobilien.de

Haus zum Kauf

VERKAUFT - Repräsentatives Reihenmittelhaus aus erster Hand!

Kaufpreis
399.000 €

 117 m²
Wohnfläche (ca.)

 4
Zimmer

 143 m²
Grundstück (ca.)

 2018
Baujahr

 3
Schlafzimmer

Preise & Kosten

Preise	Kaufpreis	399.000 €
Käuferprovision inkl. USt.	3,57%	

Die Immobilie

Objekt-Nr	205643	
Stellflächen	Stellplatzpreis (Garage)	12.500 €
	Garagenanzahl	1
Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	117 m ²
	Zimmer	4
	Grundstück (ca.)	143 m ²
Räume und Flure	Anzahl Etagen	2
	Anzahl Schlafzimmer	3
	Anzahl Badezimmer	1
	Anzahl Terrassen	1
Weitere Informationen	verfügbar ab	nach Vereinbarung
	Provisionspflichtig	✓

Zustand und Bauart	Baujahr	2018
	Zustand	neuwertig
Ausstattungsdetails	Küche	Einbauküche
	Gäste-WC	✓
Sonstige	Heizungsart	Fußbodenheizung

Beschreibung

In absolut ruhiger und familienfreundlicher Lage von Hattingen Winz-Baak besticht dieses stylische Reihenhaus in jeder Etage mit seinen gelungenen Grundrissen und einem durchdachten Wohnkonzept.

Dieses schöne Wohn-Highlight ist für Menschen, die das Besondere lieben und nicht "von der Stange" wohnen möchten. Mit viel Liebe zum Detail wurden einzelne Elemente ausgewählt und umgesetzt. Die helle Farbwahl an den glatt verputzten Wänden in Verbindung mit dem modernen Holzboden (Vinyl) zieht sich als roter Faden durchs Haus und wird Sie zu begeistern wissen.

Der erste Schritt in Ihr neues Zuhause lässt bereits im Flur auf eine angenehme Wohnatmosphäre mit reichlich Tageslicht schließen. Der Eingangsbereich selbst verspricht genug Platz, um eine Garderoben-Kombination zu gestalten. Ebenso treffen Sie hier auf einen Technikraum, der Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner bereithält. Gegenüber wurde bei der Umsetzung des Grundrisses auch das Gäste-WC nicht vergessen. Ein kleines Fenster und schicke Fliesen sowie Deckenspots lassen Ihre Gäste staunen. Der offene Wohn- und Essbereich bietet bodentiefe Fensterflächen nach Süden ausgerichtet und somit einen herrlichen Blick auf Ihren kleinen Gartentraum. Lassen Sie Ihrer Kreativität freien Lauf

und designen Sie Ihren Wohnbereich – eine gemütliche Couchlandschaft als Raumtrenner zum zukünftigen Essbereich oder eine andere Variante bleibt ganz Ihnen überlassen.

Natürlich gliedert sich auch die Einbauküche in das Designkonzept des Hauses ein.

Cremefarbene Fronten und eine Arbeitsplatte in Holzoptik laden zum Kochen ein. Hinter einer unscheinbaren Tür versteckt sich ein kleines Raumwunder. Viel Stauraum steht Ihnen hier als Kellerersatz zur Verfügung. Sollte dies nicht genügen nutzen Sie Raum unter der Treppe gleich mit.

Natürlich lockt Sie bei gutem Wetter der Garten mit einer schönen Sonnenterrasse ins Freie.

Auch beim Gärtnern im kleinen grünen Paradies erholen Sie sich vom stressigen Alltag.

Im Haus erreicht man über eine hübsche Treppe die zweite Ebene. Auch hier profitiert der obere Flur von den Lichtverhältnissen und gewählten Farben im Haus. Es erwarten Sie auf dieser Ebene drei gleich große Räume, die Sie nach eigenen Wünschen und Ideen gestalten können. Genießen Sie einen unverbaubaren Blick nach Hattingen. Das

Tageslichtbadezimmer präsentiert sich bestens ausgestattet: ein Handtuchheizkörper, ein großer Waschtisch und eine bodengleiche Eckdusche. Für romantische Momente zu zweit sorgt die praktische abgesenkte Badewanne mit Mittelablauf.

Für wohlige Wärme an den noch folgenden kalten Tagen sorgt eine energieeffiziente Fußbodenheizung über eine Wärmepumpe. Jeder Raum lässt sich einzeln über ein Thermostat regeln.

Eine Einzelgarage mit Licht und Steckdose runden dieses wunderbare Angebot ab.

Möchten Sie sich einen eigenen Eindruck von diesem wunderbaren Haus machen, dann freuen wir uns auch einen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Ausstattung

- Neu gebautes Reihenmittelhaus (2018) im beliebten Hattinger Stadtteil Winz-Baak

- KfW-40 Effizienzhaus

- Unverbaubarer Blick nach Hattingen
- Komfortabel zugeschnittene und lichtdurchflutete Wohnräume
- Moderner Vinylboden in allen Wohnräumen
- Großzügiger Wohn- und Essbereich
- Moderne Einbauküche mit E-Geräten der Marke Siemens (kann vom jetzigen Eigentümer übernommen werden)
- Glatt verputzte Wände
- Hochwertige und robuste Verbund-Elementtreppenstufen
- Dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Bodentiefe Fenster mit 3-fach Verglasung
- Elektrische Rollläden mit Zeitschaltuhr
- Fußbodenheizung über Erdwärmepumpe
- Eingebaute Deckenspots in Diele (Erdgeschoss) und Gäste-WC
- Tageslichtbadezimmer mit bodentiefer Dusche, Badewanne und Handtuchheizkörper

- Gäste-WC mit spülrandlosem WC (ebenso im Master-Bad)
- Terrasse mit angrenzendem Garten
- Vorbereiteter Markisenanschluss
- Technikraum mit Platz für Waschmaschine und Trockner
- Ausreichend Steckdosen in allen Zimmern und LAN-Kabel im Arbeitszimmer
- 2 große Abstellräume als Kellerersatz
- Garage mit Steckdosen und Licht für zusätzlich EUR 12.500,00

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: 2018

Energieausweistyp: Bedarfsausweis

Energiekennwert: 11,3 kWh/(m²*a)

Heizungsart: Fußbodenheizung

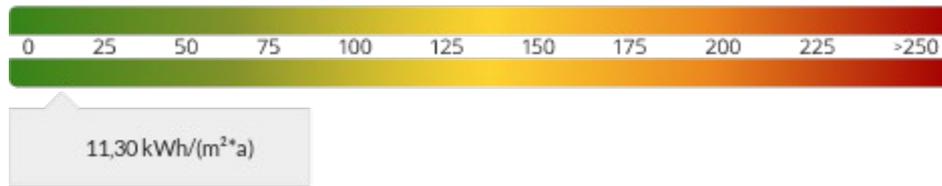
Befuerung/Energieträger: Wärmepumpe

Energieeffizienzklasse: 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.

Energiebedarfsausweis



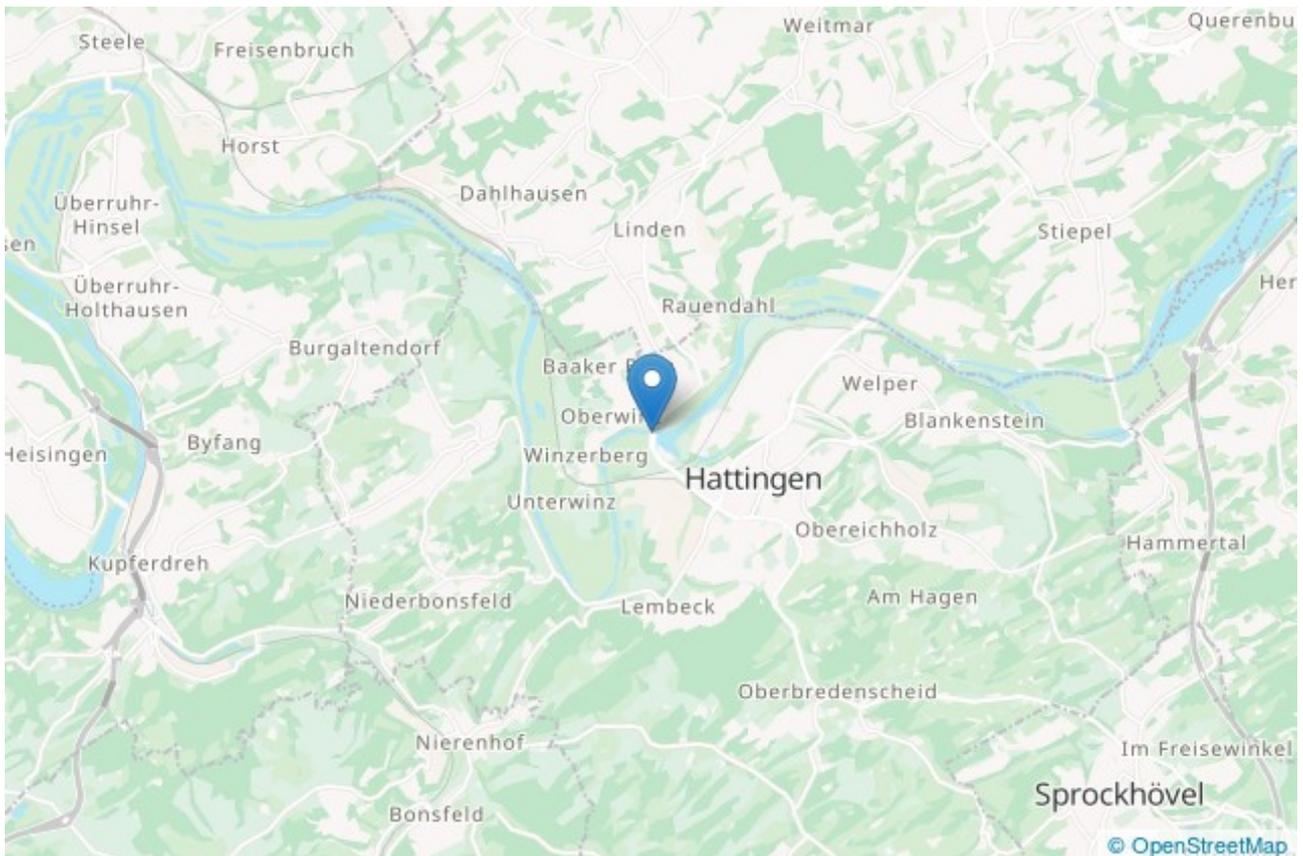
Endenergiebedarf	11,30 kWh/(m ² *a)
Befeuerungsart	luftwp
Gültig bis	18.04.2028

Ihr Ansprechpartner

Name	Vanessa Endres
Telefon	0201874243710
Ort	45133 Essen
E-Mail	heisingen@hirschmann-immobilien.de
Homepage	https://www.hirschmann-immobilien.de

Lage und Umgebung

45529 Hattingen - Hattingen





Moderner Stil



Lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich



Moderne Einbauküche kann von Ihnen übernommen werden!



Hier fühlt sich Ihr Kind wohl



Schickes Gäste-WC



Hier können Sie entspannen