



 Wohnfläche **86 m²**  Zimmer **3**  Kaufpreis **169.000 €**

Objektdetails

Preise

Kaufpreis	169.000 €
Käuferprovision	3,57 % (inkl. MwSt.)

Ausstattung

Bad	Dusche, Fenster
Heizung	Elektro
Seniorenrecht	Ja
Kabel/Sat TV	Ja
Offener Kamin	Ja

Flächen

Wohnfläche	86 m ²
Anzahl Zimmer	3.0

Anzahl Terrassen 1

Zustand

Baujahr 1988

Zustand -

Sonstiges

Objektnummer 132032NW

Objekt-ID FIO-10517146260

Anbieter-ID 361800

Objektbeschreibung

Diese Wohnung im sehr gepflegten Zweifamilienhaus, bestehend aus 2 Parteien, befindet sich im Dachgeschoss. Das Haus ist im absolut gepflegten Zustand - Innen sowie Außen. Die Eigentümergemeinschaft hat 1988 gemeinsam gebaut und kümmert sich liebevoll und intensiv um „Haus und Hof“.

Die Wohnung ist sinnvoll aufgeteilt, ähnlich wie heutzutage ein Grundriss bei Neubauten geplant werden würde. Sie betreten die Wohnung und befinden sich im Flur, der nicht zu groß und nicht zu klein ist. Direkt auf der rechten Seite des Flurs hinter einer getönten Glastür befindet sich die Küche, sodass die Küche/ Arbeitsplatte eine direkte Abstellfläche bietet, wenn man beispielsweise vom Einkauf zurück kommt.

Die Getränkekästen könnten in der Küche oder im Wintergarten abgestellt werden.

Das Wohnzimmer grenzt an die offene Küche im „L-Format“. Hier befindet sich ein Holzkamin ergänzend zur Fußbodenheizung.

Gedanklich gehen wir jetzt wieder zurück in den Flur. Auf dieser Seite der Wohnung befindet sich rechts das Schlafzimmer ohne Dachflächenfenster. Links befindet sich das Büro oder Kinderzimmer mit Dachfenster und zwischen diesen Räumen befindet sich das Bad mit Fenster, Dusche und Badewanne, WC und Waschbecken.

Der ausgebauter Keller mit über 35 m² mit Duschbad und Küchenanschlüssen ergänzt die Wohnung um ein Vielfaches. Vom Keller aus begeht man seine eigene Terrasse, die man sich nicht mit der Erdgeschosswohnung teilt.

Es gibt zusätzlich einen kleinen Keller mit Fenster, durch das das Kaminholz befördert werden kann, quasi das Prinzip bei einer Wirtschaft -> Bierklappe.

Eine gemeinsame Waschküche steht beiden Parteien zur Verfügung.

Abgerundet wird alles mit einem Carport vor dem Haus.

Beschreibung Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- Wohnrecht
- Rollläden elektrisch
- Rollläden

Hier finden Sie eine kleine Auflistung von durchgeführten Sanierungen und teils technische Details zur Wohnung:

- Das Zweifamilienhaus wurde 1988 gebaut
- Elektrische Fußbodenheizung, davon bitte nicht abschrecken lassen, da der Kamin bei regelmäßiger Nutzung die Stromkosten niedrig hält
- Auf der Dachfläche kann möglicherweise eine PV-Anlage montiert werden, dies würde die Stromkosten neben Nutzung des Kamins zusätzlich senken
- 1995 wurde das Dach lt. Eigentümerin vollständig gedämmt, was einen deutlich spürbaren Unterschied gemacht hat
- Der Balkon wurde 1998 in einen Wintergarten umgebaut und ist noch nie undicht gewesen
- Der große Keller mit 35² ist nicht in der Wohnfläche enthalten und ist auch mit Fußbodenheizung ausgestattet
- Der Carport vor dem Haus gehört zur Wohnung

- Das Haus liegt in einer Sackgasse mit Wendehammer, wenig befahrene Straße und ideal für spielende Kinder
- Der Blick aus dem Wintergarten fällt auf Wuppertal

Wichtige Info!

Die Eigentümerin verkauft Ihre Wohnung nur mit Eintrag in das Grundbuch mit lebenslangem Wohnrecht. Die Eigentümerin ist im Februar 86 Jahre alt geworden.

Bei Verkauf zahlt die Eigentümerin ab Kaufpreiszahlung eine Miete für Wohnung und Stellplatz. Dies können Sie als Interessent in Ihrer Finanzierung berücksichtigen.

sonstige Angaben

Wir bitten Sie höflich das Kontaktformular vollständig auszufüllen, insbesondere benötigen wir Ihre mobile Rufnummer sowie eine E-Mail-Adresse.

Weitere Informationen zu der Wohnung und zu dem Grundstück erhalten Sie bei einem persönlichen Gespräch.

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir im Auftrag des Eigentümers nur Anfragen mit vollständig ausgefülltem Kontaktformular bearbeiten können.

Weitere wichtige Informationen und Termine zu den Objekten erhalten Sie bei einem persönlichen Gespräch in unserem Kunden-Center.

Wenn Sie Ihre Immobilie im Raum Breckerfeld, Ennepetal, Gevelsberg, Schwelm oder Hagen verkaufen oder vermieten möchten, stehen wir Ihnen gerne mit unserer umfangreichen Interessentendatei zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

VERBRAUCHERINFO 1. Maklerleistung ist der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages bzw. Vermittlung eines Vertrages über eine Immobilie gegen die Courtagezahlungspflicht des Kunden 2. Unternehmer, Anschrift, Beschwerdeadressat LBSi NordWest, Himmelreichallee 40, 48149 Münster, Tel: 0251/973233-997, eMail: info@lbsi-nordwest.de GF: Roland Hustert, Helmut Steinkamp 3. Es besteht ein Widerrufsrecht 4. Weitere Infos: verbraucherinfo.lbsi-nordwest.de

Objektbilder



Ansicht Haus



Wohnungseingangstür



Wohnzimmer_Kamin



Wohnküche



Wintergarten



Aussicht Wintergarten



Schlafzimmer_1



Kinderzimmer_1



Bad_4



Waschküche



Ausgebauter Keller mit Bad



Grundriss Wohnung im DG

Energiepass

Gültig bis	26.12.2033
Primär Energieträger	Elektroenergie
Wertklasse	G
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Baujahr lt. Energieausweis	1988
Ausstellungsdatum	27.12.2023
Gebäudeart	Wohngebäude

Beschreibung Lage



Das Haus liegt in einer wunderschönen Lage hoch auf einem Berg in Ennepetal mit toller Aussicht und viel Ruhe.

Der Ausblick aus dem Wintergarten ist grandios mit Blick ins Tal auf Wuppertal.

Die Straße wird wegen der Sackgasse mit Wendehammer nur von Anwohnern genutzt, Kinder könnten die Straße und Wendehammer zum spielen nutzen.

In unmittelbarer Nähe befinden sich:

- TC Grün-Weiss Ennepetal eV (Tennisverein)
- Baseballplatz Ennepetal „Raccoons“
- FC Blau-Weiß Voerde eV (Fußballverein)
- Kindergarten, Spielplatz, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich ebenfalls in der Nähe
- Es gibt schöne Wanderwege in der Nähe und der Aussichtspunkt Hohenstein ist mit dem Fahrrad in ca. 11 Minuten und zu Fuß in ca. 30 - 40 Minuten erreichbar.
- Das Berufskolleg Ennepetal ist mit dem Auto in unter 10 Minuten erreichbar
- Es ist dort einfach idyllisch - die Hasper Talsperre ist in ca. 45 Minuten zu Fuß erreichbar



3-Zi.-Whg. mit Wintergarten - Kamin - Fußbodenheizung - Carport - Keller

Ihr Ansprechpartner

Nicolai Pietkiewicz

Immobilienberater

Telefon: 02331 22991