# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

*Objektnummer FALC-LiKu-69442*

## *Attraktives Zweifamilienhaus in Witten!*

### *Eckdaten*

| | |
|---|---|
| ***Kaufpreis*** | ***275.000,00 €*** |
| ***Provision*** | ***3,57 % inkl. MwST inkl. MwSt.*** |

**Media-Store.net**
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net

Online ansehen

| | |
|---|---|
| ***Wohnfläche*** | ***128,0 m²*** |
| ***Grundstücksfläche*** | ***1.304,0 m²*** |
| ***Anzahl Zimmer*** | ***7,0*** |
| ***Anzahl Badezimmer*** | ***2,0*** |
| ***Anzahl Balkone*** | ***1,0*** |
| ***Baujahr*** | ***1925*** |
| ***Bad*** | ***Dusche, Wanne, Fenster*** |
| ***Küche*** | ***Einbauküche*** |
| ***Befeuerung*** | ***Gas*** |
| ***Stellplatzart*** | ***Garage, Freiplatz*** |
| ***Gartennutzung*** | |
| ***Unterkellert*** | ***Keller*** |

## *Energieausweis*

| | |
|---|---|
| ***Energieausweistyp*** | ***Bedarfsausweis*** |
| ***Gültig bis*** | ***05.08.2034*** |
| ***Energiebedarf*** | ***346,9*** |
| ***Energieträger*** | ***Gas*** |
| ***Energieeffizienzklasse*** | ***H*** |
| ***Ausstelldatum*** | ***06.08.2024*** |
| ***Geltende EnEV*** | ***2014*** |
| ***Gebäudeart*** | ***Wohngebäude*** |

## *Objektbeschreibung*

## *Lage*

***Diese Immobilie liegt in einer gut angebundenen und lebendigen Umgebung, die sowohl für Familien als auch für Berufstätige attraktiv ist. Die Nähe zu verschiedenen Einrichtungen und die gute Verkehrsanbindung machen diesen Standort besonders begehrenswert.***

***In unmittelbarer Nähe finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten. Der nächste Supermarkt ist in etwa 10 Minuten zu Fuß erreichbar, was den täglichen Einkauf besonders bequem macht. Auch die Drogerie dm ist nur wenige Minuten entfernt und bietet alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen.***

***Für Familien mit Kindern ist die Nähe zu Bildungseinrichtungen ein großer Vorteil. Eine Grundschule ist nur wenige Gehminuten entfernt, und auch Kindergärten sind in der Umgebung zahlreich vorhanden. Dies sorgt für kurze Wege und eine stressfreie Organisation des Familienalltags.***

***Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Mehrere Bushaltestellen befinden sich in der Nähe, sodass Sie schnell und unkompliziert in die umliegenden Stadtteile und das Stadtzentrum gelangen. Für Pendler ist die Autobahnauffahrt zur A43 in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar, was eine schnelle Verbindung zu den umliegenden Städten ermöglicht.***

***Der nächste Flughafen, Dortmund Airport, ist etwa 30 Kilometer entfernt und bietet eine gute Anbindung für nationale und internationale Reisen. Diese Lage bietet somit eine ideale Kombination aus städtischem Komfort und guter Erreichbarkeit.***

## *Objektbeschreibung*

***Dieses gepflegte Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1912 überzeugt durch seinen klassischen Charme, kombiniert mit modernen Ausstattungsmerkmalen und einer großzügigen Grundstücksfläche von ca. 1.304 m².***

***Die Immobilie bietet viel Platz für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder eine Kombination aus Wohnen und Vermietung. Der Eingangsbereich führt Sie in einen einladenden Flur, der den Zugang zu den verschiedenen Räumen des Erdgeschosses ermöglicht.***

***Das Wohnzimmer im Erdgeschoss bietet mit seinen großen Fenstern viel Tageslicht und schafft eine angenehme Atmosphäre für entspannte Stunden. Angrenzend befindet sich das Esszimmer, das ausreichend Platz für gesellige Mahlzeiten bietet. Die Küche ist funktional gestaltet und bietet genügend Stauraum sowie moderne Geräte, die das Kochen zum Vergnügen machen.***

***Ein Schlafzimmer im Erdgeschoss bietet sich ideal als Rückzugsort an. Das Badezimmer auf dieser Etage ist mit einer Dusche ausgestattet und bietet alles, was man für den täglichen Bedarf benötigt.***

***Über eine Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss, wo sich weitere Zimmer befinden. Ein weiteres Schlafzimmer bietet viel Platz und Licht. Das Kinderzimmer ist geräumig und bietet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten. Ein zusätzliches Badezimmer sorgt für Komfort und Bequemlichkeit.***

***Der Terassenübergang lädt dazu ein, die frische Luft zu genießen und bietet einen schönen Blick in den Garten. Der großzügige Garten bietet viel Platz für Aktivitäten im Freien und ist ideal für Familien mit Kindern.***

***Ein Keller bietet zusätzlichen Stauraum und rundet das Raumangebot ab. Die Energieeffizienzklasse H weist auf Modernisierungsbedarf hin, bietet jedoch Potenzial zur individuellen Gestaltung.***

***Dieses Haus bietet eine hervorragende Gelegenheit, ein Stück Geschichte mit modernen Annehmlichkeiten zu verbinden.***

***Sie haben Interesse, zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns noch heute!***

## *Ausstattung*

***-Baujahr des Hauses: 1912***
***-Grundstücksfläche: ca. 1.304 m²***
***-Stellmöglichkeiten: Verfügt über eine Garage sowie einen zusätzlichen Stellplatz***
***-EG-Raumaufteilung: Wohnzimmer, Büro, Küche, Badezimmer, Esszimmer mit Gartenzugang***
***-OG-Raumaufteilung: Zwei Schlafzimmer, Badezimmer, Küche***

## *Sonstiges*

***Sie sind interessiert an diesem Haus?***

***Dann kontaktieren Sie mich gleich und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!***

***Der Energieausweis ist bei Besichtigung einzusehen. An der Stelle ein zusätzlicher Hinweis, einige Räume wurden digital bearbeitet, dies dient lediglich der Veranschaulichung und die Abmessungen und ähnliches***
***sind beibehalten worden.***

***Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende. Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.***

***Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten, rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen von Mo. bis So. von 6.00 - 22.00h persönlich zur Seite! Über 40.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.***

***FALC Immobilien Herten***
***Lisa Kuxhausen***
***Tel: 0160 / 924 65 358***
***E-Mail: lisa.kuxhausen@falcimmo.de***

***Haftung: Für die Richtigkeit der Exposéangaben, Objektunterlagen und Objektinformationen übernehmen wir keine Haftung oder Gewähr über Art, Größe oder Beschaffenheit. Informationen und Angaben erfolgten über den Eigentümer/die Eigentümer. Eine Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben können wir trotz größter Sorgfalt nicht übernehmen. Alle Angaben und Objektinformationen sind daher vom Kunden/Interessenten auf die Richtigkeit der Angaben zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend. Änderungen, Zwischenvermietung und Irrtümer sind vorbehalten.***

***Wir, die FALC Immobilien Herten (Alpha Weg GmbH), sind ein selbstständiger Partner des Systems FALC Immobilien (FALC Immobilien GmbH & Co.KG, Humperdinckstraße 3, 53773 Hennef) und sind für diese Immobilie Vermittler im Sinne der §§ 652 ff. BGB und Anbieter auf diesem Portal.***

***Geldwäsche nach dem Geldwäschegesetz: Alpha Weg GmbH ist als Immobilienunternehmen nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen.***

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN
FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC IMMOBILIEN

# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**Media-Store.net**
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net

Online ansehen