

# Mit VIVAWEST zum Eigentum



#### ( IHR ANSPRECHPARTNER

#### Lea Sophie Wende

Nordsternplatz 1 45899 Gelsenkirchen Telefon: 0209-38013425

#### **VIVAWEST Wohnen GmbH**

Nordsternplatz 1 45889 Gelsenkirchen www.vivawest.de

### **AUSSTATTUNG**

# ♠ IHR OBJEKT

Rüdinghauser Straße 7

58453 Witten

4 Zimmer 104 m<sup>2</sup> Wohnfläche ca. Grundstücksfläche ca. 565 m<sup>2</sup> Etagenanzahl Baujahr 1921 Bezugsfrei ab

310.000,00 € Kaufpreis

2322-1 Expose-Nr.



### **ENERGIEAUSWEIS**

• Energieausweistyp: Bedarfsausweis

• Energieeffizienzklasse: H

• Heizungsart: Zentralheizung

• wesentlicher Energieträger: Gas

• Endenergiebedarf: kWh/(m²\*a)

#### **OBJEKTBESCHREIBUNG**

Das Zweifamilienhaus wurde im Jahre 1921 erbaut und bietet eine Gesamtwohnfläche von 104,24 m². Beide Wohnungen verfügen über jeweils 52,12 m² aufgeteilt auf 2,5 Zimmer.

Die Wohnung im Obergeschoss ist derzeit vermietet und generiert jährliche Nettoeinnahmen von 3.640,08 EUR. Beim Kauf des Objektes ist der Mietvertrag zu übernehmen, die Mieterin erhält einen Kündigungsschutz wegen Eigenbedarf. Die Wohnung im Erdgeschoss ist bereits leergezogen und kann ganz nach Ihren Wünschen gestaltet und eingerichtet werden.

Das Objekt befindet sich im Denkmalschutzbereich Nr. 1 "Siedlung Witten-Ost".

Kontaktieren Sie uns auch über den Messenger auf Ihrem Smartphone. Schreiben Sie uns die Objekt-ID "2322-1" in WhatsApp an 0209 380 11000, in Telegram an VivawestWohnen oder in Threema an \*VVWCHAT oder in Signal an 0151 72777077.

#### WOHNUNGSAUSSTATTUNG

Das einfach ausgestattete Objekt ist in einem altersgemäßen Zustand und verfügt über eine Gaszentralheizung und isolierverglaste Fenster.

# **LAGE**

Das angebotene Objekt befindet sich im Stadtteil Witten-Ost. In der unmittelbaren Nähe befinden sich diverse Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen. Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie diverse Spielplätze sind fußläufig zu erreichen. Auch der öffentliche Nahverkehr ist mit diversen Haltestellen in unmittelbarer Nähe gut erreichbar. Nahe gelegene Waldgebiete laden zur Erholung ein.

# **SONSTIGES**

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie jetzt mit uns Ihren individuellen Besichtigungstermin. Bei uns erwerben Sie provisionsfrei!

Erwerbsnebenkosten wie Notar- und Gerichtsgebühren sind vom Käufer zu tragen.

Angaben ohne Gewähr für Größe, Güte und Beschaffenheit. Unbeabsichtigte Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten.

# **BILDER**



Frontansicht



Außenansicht hinten



Wohnfläche Erdgeschoss



Wohnfläche Erdgeschoss



Küche Erdgeschoss

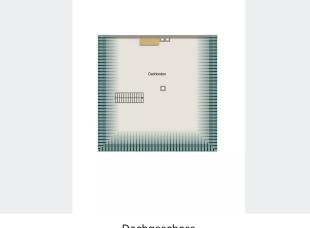


Badezimmer Erdgeschoss

# **BILDER**







Obergeschoss Dachgeschoss



Kontakt per Messenger!