

## Machen Sie's sich gemütlich!



### IHR ANSPRECHPARTNER

**Lea Sophie Wende**

Nordsternplatz 1  
45899 Gelsenkirchen  
Telefon: 0209-38013425

**VIVAWEST Wohnen GmbH**

Nordsternplatz 1  
45889 Gelsenkirchen  
[www.vivawest.de](http://www.vivawest.de)

## AUSSTATTUNG

### IHR OBJEKT

Rüdinghauser Straße 7  
58453 Witten

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

Kaufpreis 295.000,00 €

Expose-Nr. 2322-1



## ENERGIEAUSWEIS

- Energieausweistyp: Verbrauchsausweis
- Energieeffizienzklasse: D
- Heizungsart: Zentralheizung
- wesentlicher Energieträger: Gas
- Endenergiebedarf: 119.0 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

## OBJEKTBE SCHREIBUNG

Das denkmalgeschützte Zweifamilienhaus wurde im Jahre 1921 erbaut und bietet baujahrestypischen Altbaucharme. Auf einer Gesamtwohnfläche von ca.104 m<sup>2</sup> befindet sich zwei Wohneinheiten mit jeweils 2,5 Zimmern.

Die Wohnung im Obergeschoss ist derzeit vermietet und generiert jährliche Nettoeinnahmen von ca. 2.780 Euro. Beim Kauf des Objektes ist der Mietvertrag zu übernehmen, die Mieterin erhält einen Kündigungsschutz wegen Eigenbedarf.

Die Wohnung im Erdgeschoss ist bereits leer gezogen und kann ganz nach Ihren Wünschen gestaltet und eingerichtet werden. Durch unseren virtuellen Rundgang bekommen Sie bereits vorab einen umfassenden Eindruck von der Raumaufteilung des Erdgeschosses. Lassen Sie sich inspirieren und entdecken Sie Ihr potenzielles Zuhause. Den Rundgang erreichen Sie unter folgendem Link:<https://www.vivawest.de/rundgang/37Dn>

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

Kontaktieren Sie uns auch über den Messenger WhatsApp auf Ihrem Smartphone. Schreiben Sie uns die Objekt-ID „2322-1“ in WhatsApp an 01515 3831499. Alternativ können Sie Ihre Anfrage auch an unseren Chatbot VIBO auf unserer Homepage richten.

## 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.

## WOHNUNGS AUSSTATTUNG

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

## 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



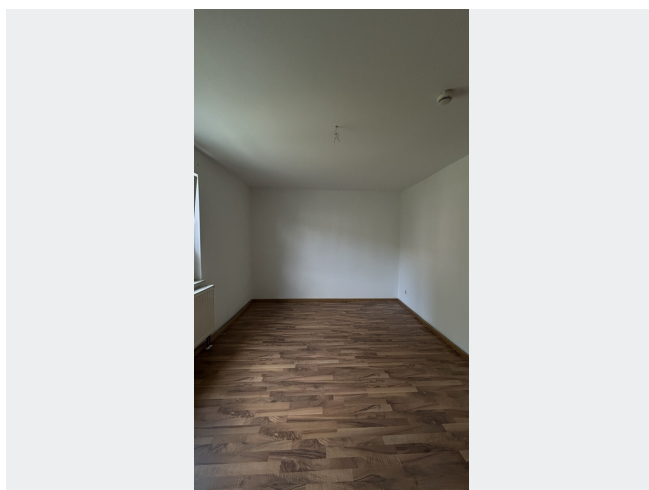
Frontansicht



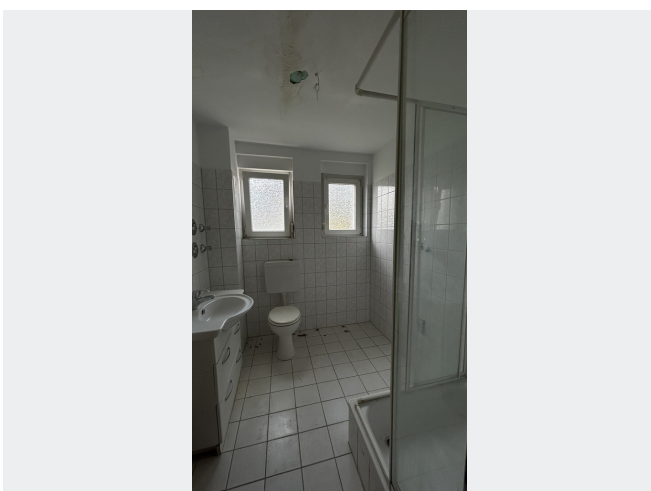
Küche EG



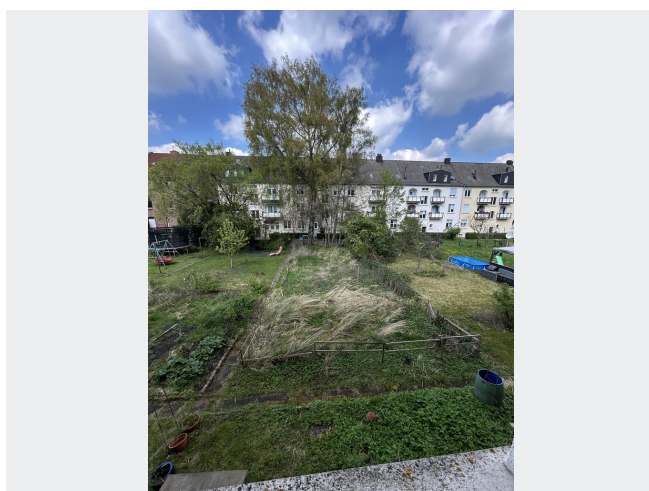
Wohnzimmer EG



Schlafzimmer EG



Badezimmer EG



Garten

## BILDER



Lageplan

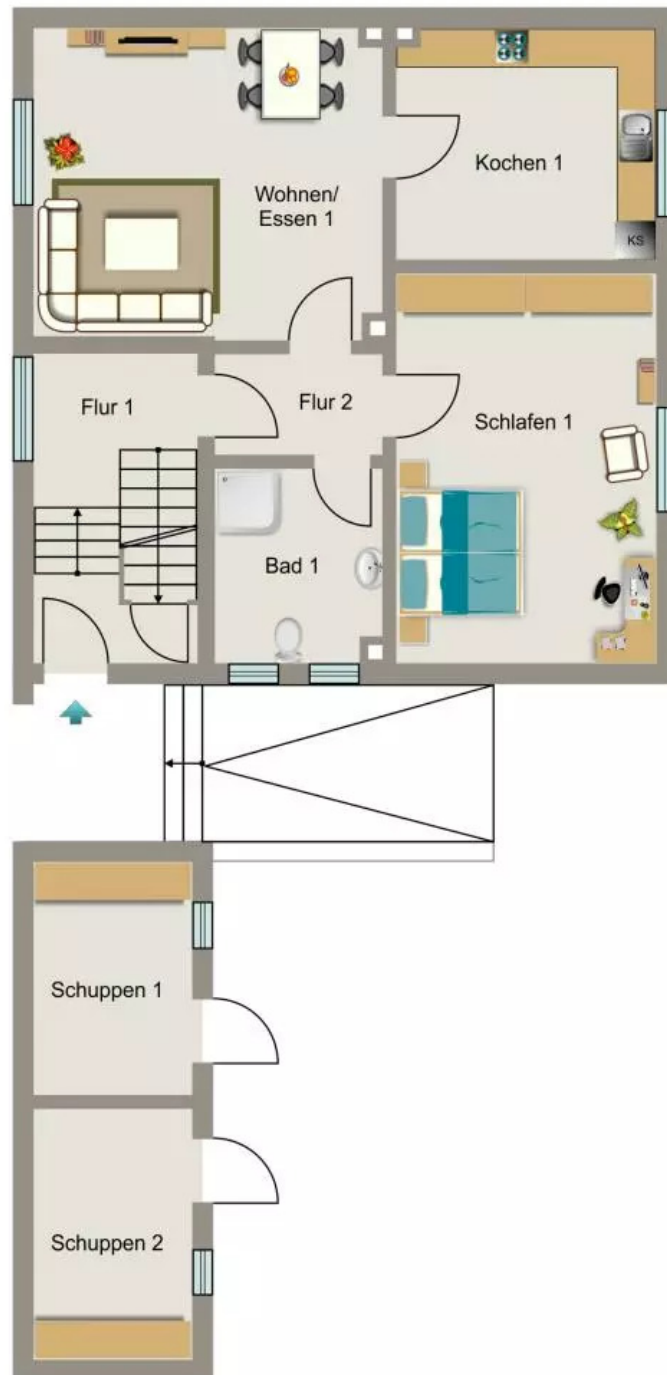


Kontakt per Messenger!

# GRUNDRISS



# GRUNDRISS



# GRUNDRISS



# GRUNDRISS

