

## Miete sparen hoch zwei



### IHR ANSPRECHPARTNER

**Lea Sophie Wende**

Nordsternplatz 1  
45899 Gelsenkirchen  
Telefon: 020938013425

**VIVAWEST Wohnen GmbH**

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

### AUSSTATTUNG

### IHR OBJEKT

Rüdinghauser Straße 1  
58453 Witten

Zimmer	5
Wohnfläche ca.	104 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche ca.	556 m <sup>2</sup>
Etagenanzahl	2
Baujahr	1921
Bezugsfrei ab	-

Kaufpreis 295.000,00 €

Expose-Nr. 2635-1



### ENERGIEAUSWEIS

- Energieausweistyp: Verbrauchsausweis
- Energieeffizienzklasse: E
- Heizungsart: Zentralheizung
- wesentlicher Energieträger: Gas
- Endenergiebedarf: 151.0 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

## OBJEKTDESCHEIBUNG

Das im Jahre 1921 errichtete Zweifamilienhaus vereint historischen Charme mit vielseitigem Entwicklungspotenzial. Das Gebäude bietet auf einer Gesamtwohnfläche von ca. 104 m<sup>2</sup> zwei identische Wohneinheiten, die jeweils über ca. 52 m<sup>2</sup>, aufgeteilt auf 2,5 Zimmer, verfügen. Beide Wohnungen sind bereits leer gezogen und eröffnen damit die seltene Möglichkeit, das gesamte Haus ganz nach eigenen Vorstellungen für die Eigennutzung oder Neuvermietung zu gestalten.

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

Durch unseren virtuellen Rundgang bekommen Sie bereits vorab einen umfassenden Eindruck von der Raumaufteilung. Lassen Sie sich inspirieren und entdecken Sie Ihr potenzielles Zuhause. Den Rundgang erreichen Sie unter folgendem Link: <https://www.vivawest.de/rundgang/tCrX>

Kontaktieren Sie uns auch über den Messenger WhatsApp auf Ihrem Smartphone. Schreiben Sie uns die Objekt-ID „2635-1“ 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!

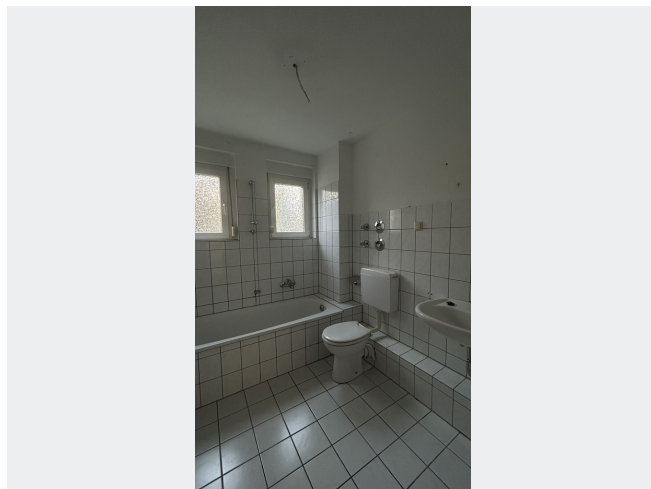
Erwerbsnebenkosten wie Notar- und Gerichtsgebühren sind vom Käufer zu tragen.

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

## BILDER



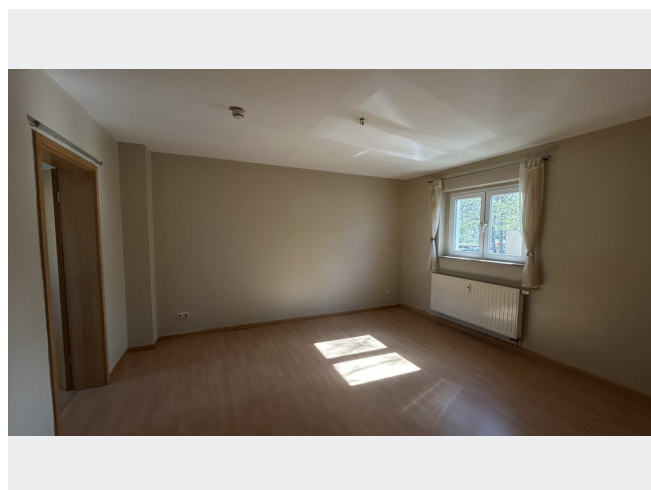
Frontansicht



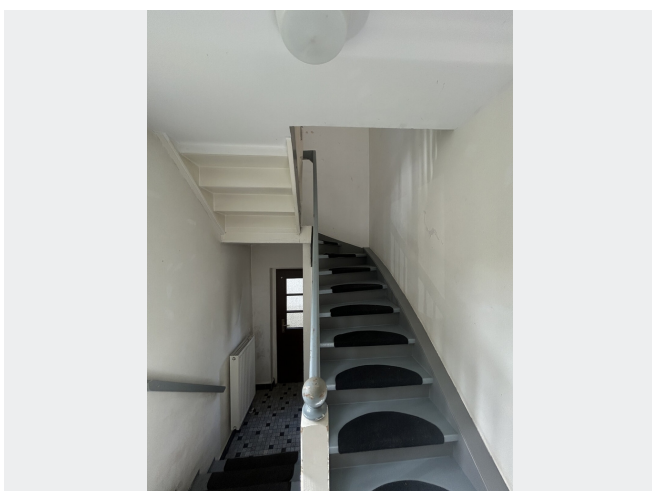
Badezimmer EG



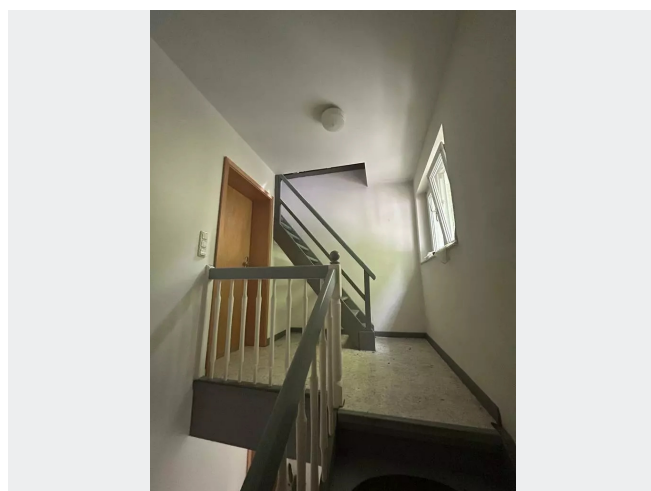
Küche OG



Wohnzimmer OG



Treppenhaus EG

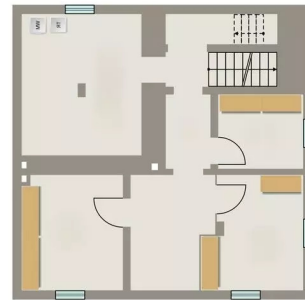


Treppenhaus OG

# BILDER



Garten



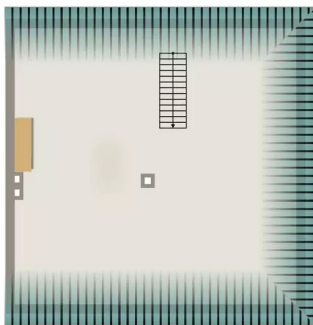
Keller (beispielhaft)



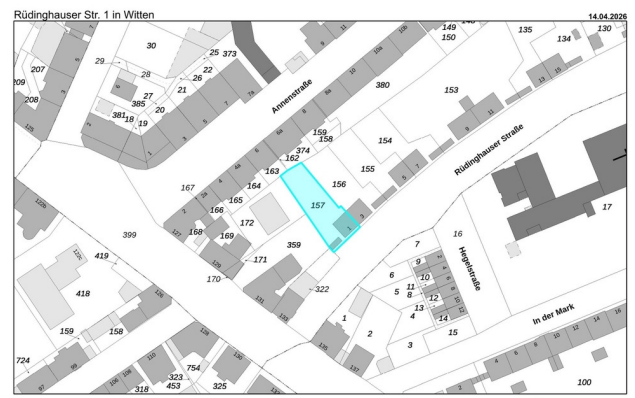
Erdgeschoss (Beispielhaft)



Obergeschoss (Beispielhaft)



Dachgeschoss (beispielhaft)



Lageplan

## BILDER



Kontakt per Messenger!