

Freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in ruhiger Lage



Kaufpreis:	510.000 € zzgl. 3,57% Maklercourtage
Anschrift:	Waldegge 50, 58456 Witten
Baujahr:	Haupthaus ca. 1900 – Anbau 1972
Wohnfläche:	225 m ² (137m ² Haupthaus + 88m ² Einliegerwohnung)
Grundstück:	ca. 7.800 m ²
Stellplätze:	2 Garagen + 4 Stellplätze

Besonderheiten:

Sanierung 2012 + 2016

Viel Platz für Tiere, Obstwiese oder Gemüsegarten

Kostengünstige Holzvergaser-Heizung

65 m² Ausbaureserve im Haupthaus

Nebengebäude mit zwei Garagen

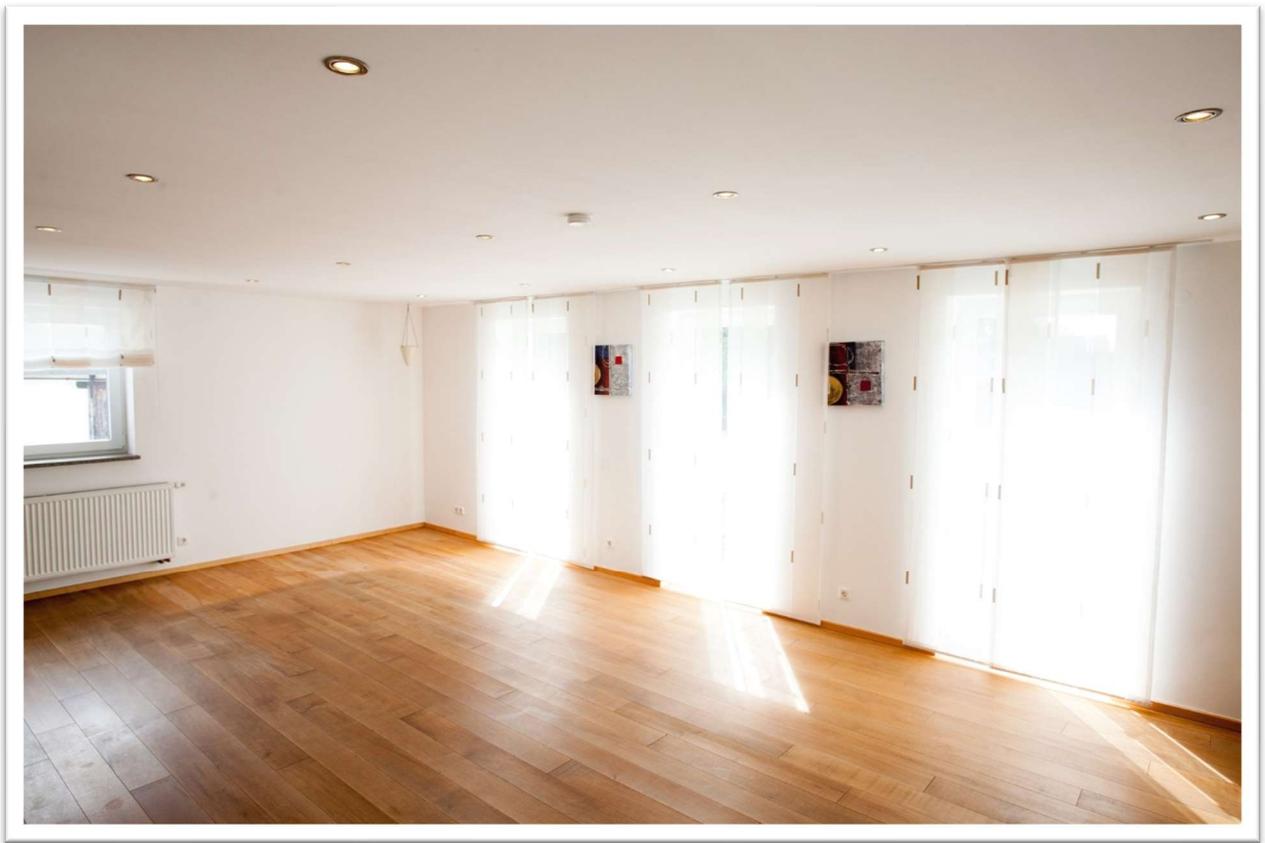
Baugenehmigung für den Anbau einer Halle



Die Lage:

Das Objekt befindet sich in wunderschöner und ruhiger Lage in Witten-Durchholz. Der Ortskern von Bommern ist ca. 4km und der Ortskern von Herbede ca. 5km entfernt. Die Autobahn A43 ist nur wenige Auto-Minuten entfernt.

Der schöne Kemnader Stausee und viel Natur befindet sich in direkter Umgebung.



Wohnzimmer im Haupthaus

Die Immobilie

Die Immobilie wurde ca. im Jahr 1900 als Bauernhaus erbaut, 1972 erweitert und vollständig zum Wohnhaus umgebaut. Im Jahr 2012 / 2016 wurde es fast komplett saniert und renoviert. Es befindet sich daher in einem guten Zustand. Neue Fenster, 16cm Dämmung, Elektrik, Heizung, Böden, Frischwasser- und Abwasserrohre bis hin zum Kanal wurden vollständig erneuert. Die Deckenhöhe beträgt zwischen 2,32 m bis 2,41 m.

Das Internet ist trotz der idyllischen Lage gut ausgebaut und bietet 50 MBit über die Telefonleitung. Mit einem Hybridrouter ist es noch deutlich mehr, gemäß Angaben der Telekom. Auf dem Grundstück bietet die Telekom einen 4G/5G Handyempfang. Der Fernsehempfang ist auch über die Satellitenschüssel mit 12 LNB Anschlüssen gesichert.

Das Objekt kann auf zwei Arten beheizt und mit Warmwasser versorgt werden. Entweder sehr effizient mit Holz durch eine moderne Holzvergaserheizung aus dem Jahr 2010 oder durch eine Ölheizung aus dem Jahr 1995. Das Heizsystem ist darauf ausgelegt automatisch von Holz auf Öl umzuschalten sobald der Holzvergaser nicht mehr läuft.

Das Haupthaus bietet beim aktuellen Grundriss viel Platz für eine Familie mit einem oder zwei Kindern. Die Ausbaureserve im Obergeschoss sollte unbedingt ausgenutzt werden. Auf ca. 65m² ungenutzter Fläche könnten zwei bis drei weitere Zimmer entstehen. Es gibt zwei Schlafzimmer, ein großes und ein kleines Badezimmer, eine geräumige Diele und einen sehr großen Koch-, Wohn-, Essbereich.

Im Obergeschoss gäbe es auch die Möglichkeit das Haupthaus mit dem Nebengebäude wieder zu verbinden. Hier gab es einmal eine Verbindungstür, welche wieder leicht zu öffnen wäre.

Das Haus ist über eine Hebeanlage an den Entwässerungskanal von Durchholz angeschlossen.

Eine ca. 33 m² (8,40 m x 4,00 m) große Terrasse wurde vorbereitet, aber noch nicht gebaut. Der Untergrund ist verdichtet, so dass die Terrassenplatten direkt verlegt werden können.

Die voll funktionsfähige Küche aus 2012 ist im Kaufpreis enthalten.



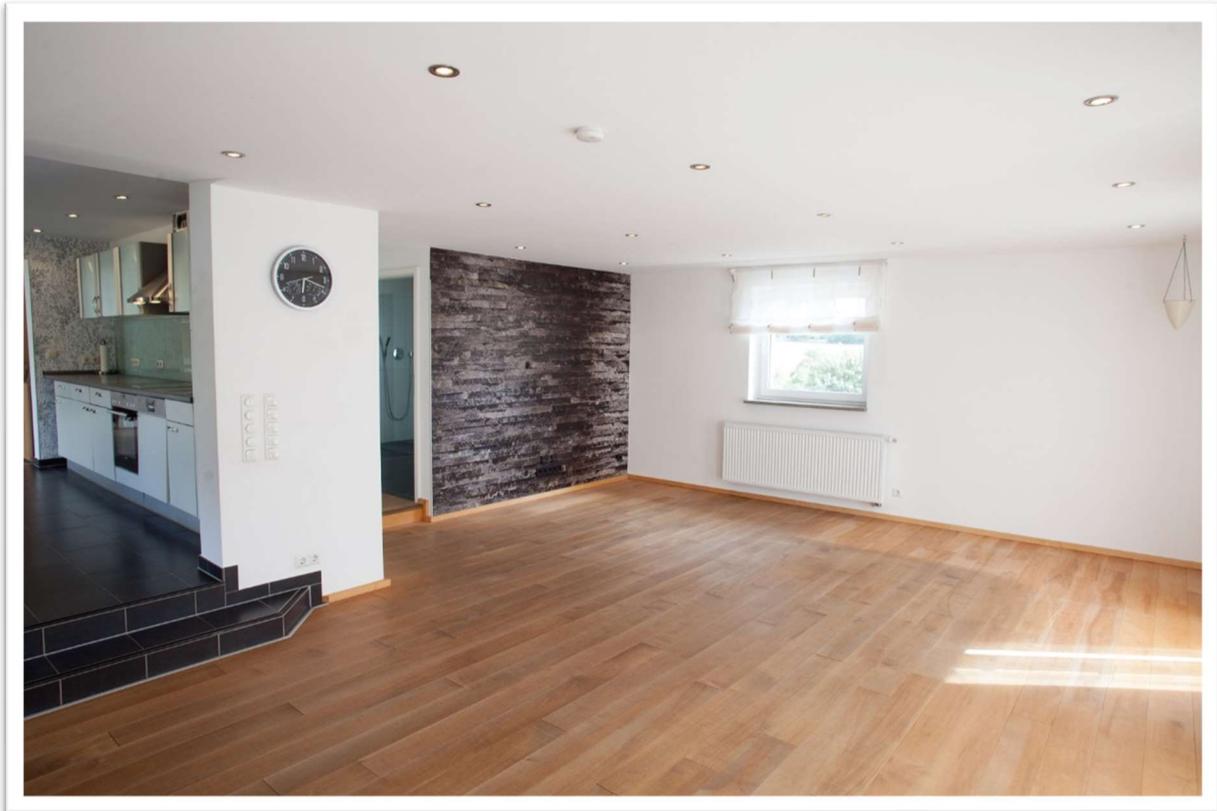
Küche im Haupthaus mit Blick ins Wohnzimmer

Haupthaus - Erdgeschoss

Das Erdgeschoss ist bewusst offen und großzügig gehalten. Der Wohn-, Küchen-, und Essbereich verteilt sich auf 76,5m² und bietet viel Platz zur Entfaltung. Im Wohn- und Esszimmer ist ein hochwertiger Parkettboden aus 2,5cm starkem kanadischen Bergahorn verlegt. Ein modernes und großes Badezimmer mit Dusche und Badewanne schließt an das Wohnzimmer an.

Eingangsbereich + Abstellraum	7,77 m ² + 1,45 m ²
Esszimmer	19,21 m ²
Küche	13,71 m ²
Wohnzimmer	43,60 m ²
Badezimmer	8,82 m ²
Gesamtwohnfläche im Erdgeschoss	94,56 m²
+ Terrassenvorbereitung - Grundfläche	(33 m ²)

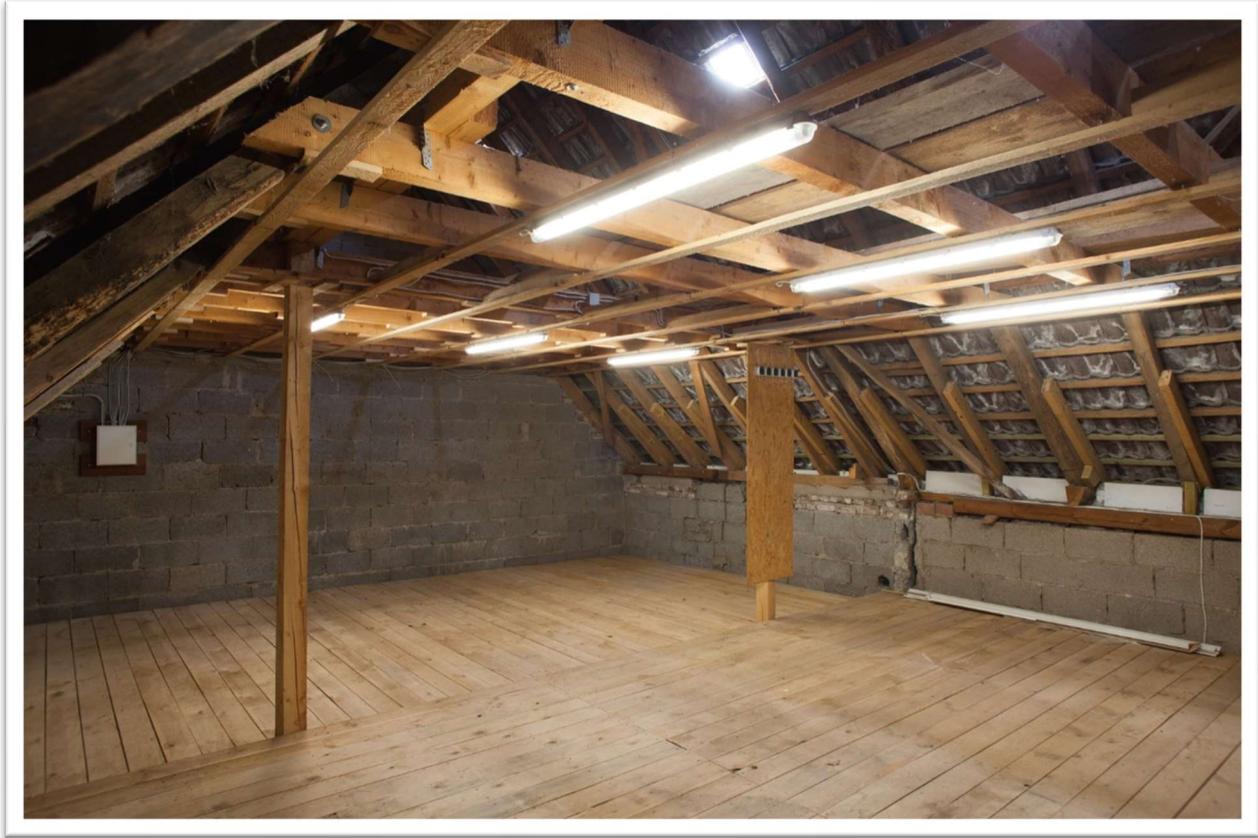




Wohnzimmer Haupthaus mit Blick Richtung Küche und Badezimmer



Badezimmer im Erdgeschoss des Haupthauses



Ausbaureserve im Obergeschoss

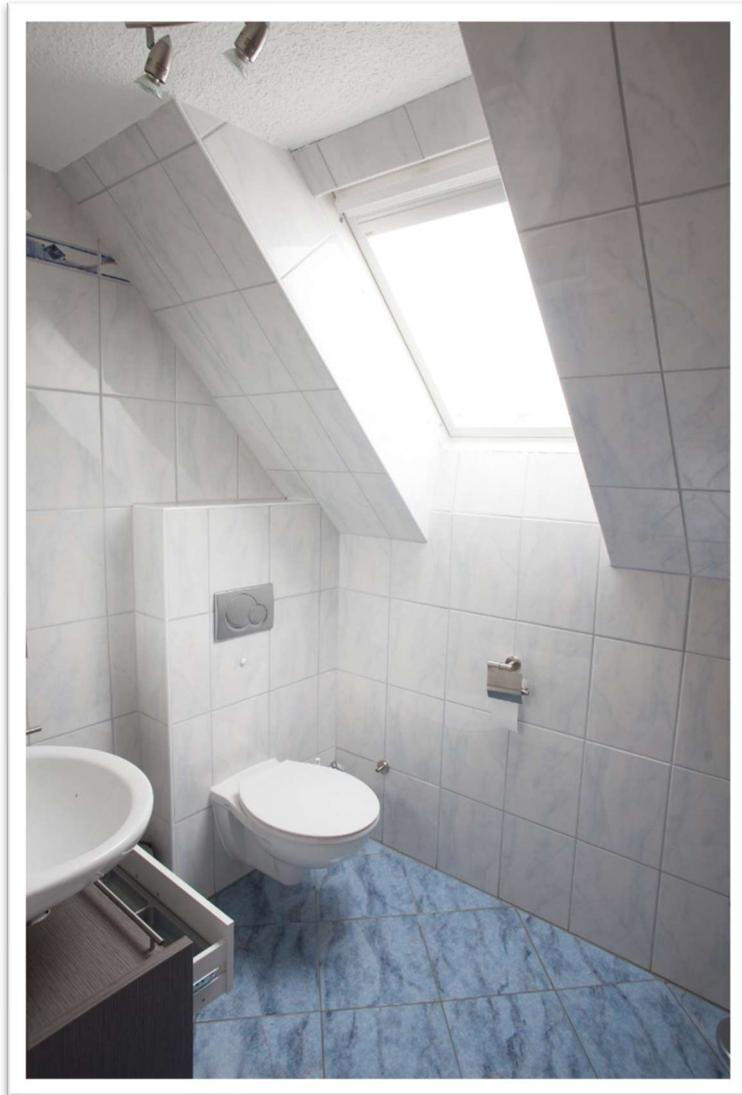
Haupthaus - Obergeschoss

Das Obergeschoss ist aufgeteilt in zwei Schlafzimmer, ein Ankleidezimmer / Büro und ein kleines Badezimmer. Hier könnten auch die Wände zwischen den Schlafzimmern entfernt werden, so dass ein großes Schlafzimmer mit Ankleidezimmer oder Badezimmer entstehen könnte. Außerdem sollten die neuen Eigentümer_innen unbedingt die Ausbaureserve von ca. 65m² Grundfläche nutzen und ausbauen.

Flur	3,81 m ²
Schlafzimmer 1	16,14 m ²
Schlafzimmer 2	10,48 m ²
Ankleide / Büro	10,16 m ²
Bad	2,10 m ²
Ausbaureserve	(65,88 m ²)
Gesamtwohnfläche im Obergeschoss	42,69 m²
Gesamtwohnfläche Haupthaus	137,25 m²



Ankleidezimmer / Büro mit Blick in Flur und zweites Schlafzimmer



WC im Obergeschoss des Haupthauses



Eingangsbereich der Einliegerwohnung im Anbau

Einliegerwohnung

Die 91 m² große Maisonettewohnung befindet sich im Anbau aus dem Jahr 1972 und wurde im Jahr 2016 vollständig renoviert und saniert. Einmal streichen und einziehen. Die Wohnung ist großzügig geschnitten für einen Zweipersonenhaushalt, welcher ein Büro benötigt oder auch für eine Familie mit einem Kind.

Aktuell ist die Wohnung vermietet. Den Mietern müsste wegen Eigenbedarfs mit drei Monaten Frist gekündigt werden, falls der Wohnraum benötigt wird.

Einliegerwohnung – Erdgeschoss

Auch hier ist der Grundriss offen und einladend gestaltet. Wohnzimmer, Esszimmer und Küche sind direkt miteinander verbunden. An das Wohnzimmer schließt eine ca. 21,6 m² große Terrasse an.

Küche	11,34m ²
Esszimmer	11,66 m ²
Wohnzimmer	19,62 m ²
Terrasse (1/4 Wohnfläche)	5,40 m ²
Flur	4,83 m ²
Bad	4,22 m ²
Windfang	2,34 m ²
Wohnfläche Erdgeschoss	59,41 m²



Esszimmer mit Blick in die Küche in der Einliegerwohnung im Anbau

Einliegerwohnung – Obergeschoss

Im Obergeschoss befinden sich die beiden Schlafzimmer. Ein großes Elternschlafzimmer und ein Kinderzimmer bzw. Büro. Ein Spitzboden im Dachgeschoss kann über eine ausklappbare Leiter im Flur erreicht werden. Es ist hoch genug, um ein Spielzimmer zu gestalten oder einfach als Stauraum zu benutzen.

Schlafzimmer	18,09 m ²
Büro / Kinderzimmer	8,60 m ²
Flur	2,42 m ²
Gesamtwohnfläche im Obergeschoss	29,11 m²
Gesamtwohnfläche Einliegerwohnung	88,51 m²

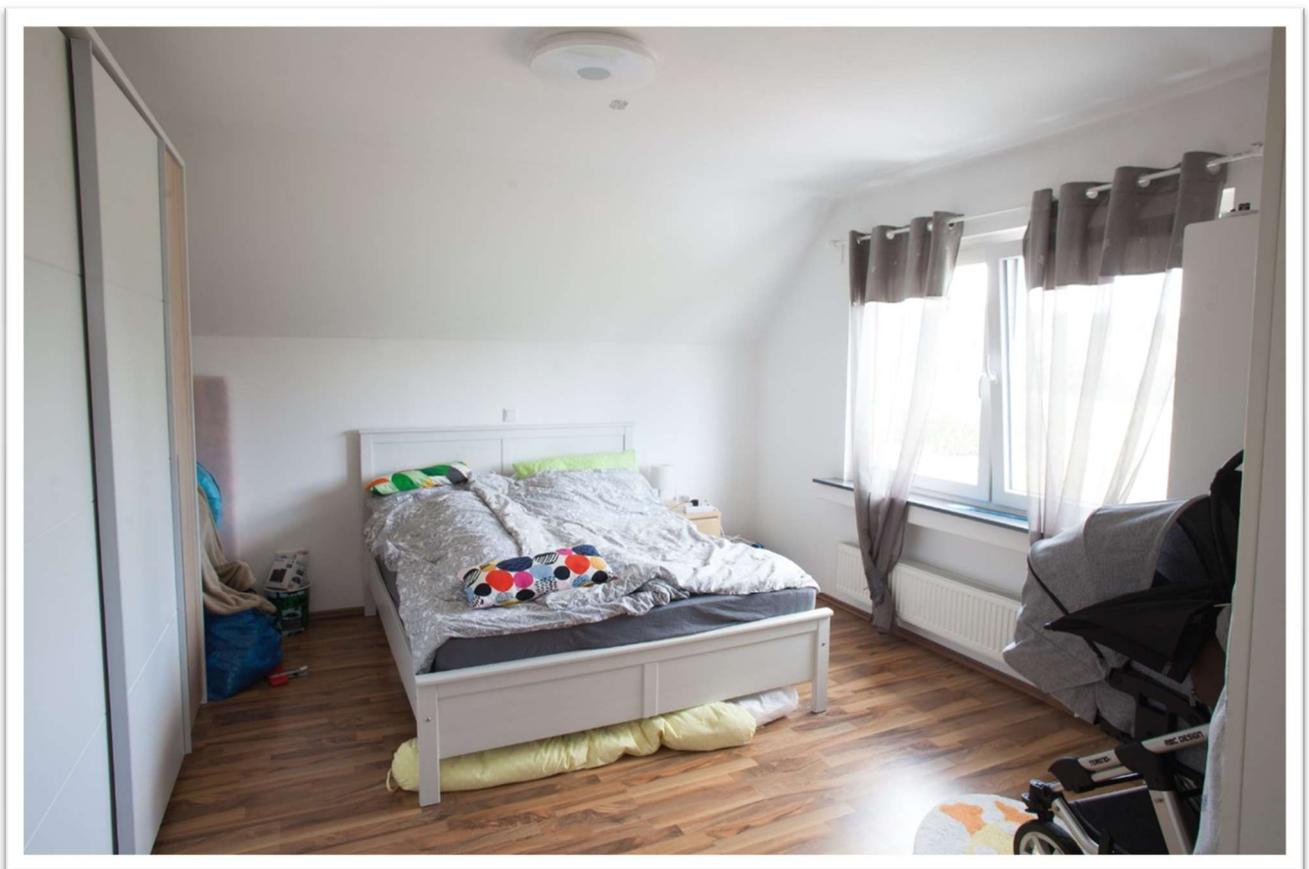


Kinderzimmer / Büro im Obergeschoss der Einliegerwohnung

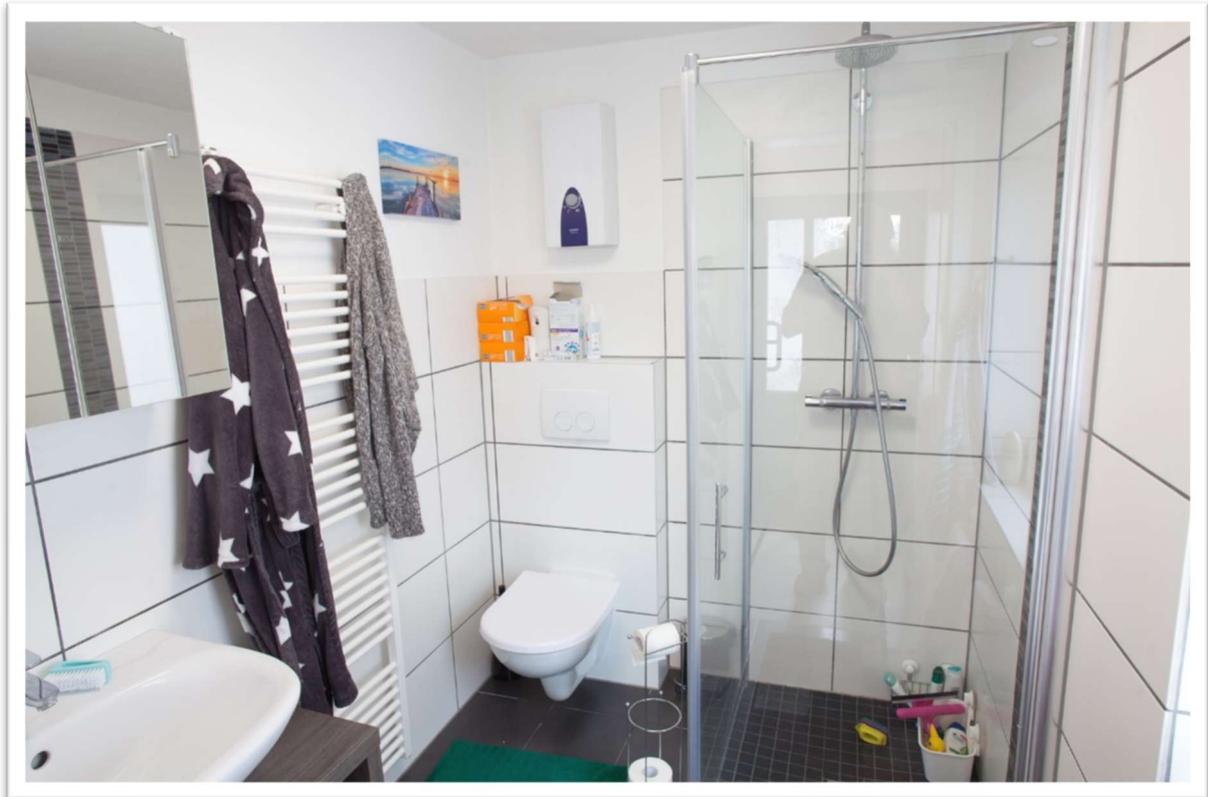
Sinnvolle Renovierungsmaßnahmen / Umbaumaßnahmen

Wie bereits geschrieben sollte die Ausbaureserve im Haupthaus genutzt werden und im Zuge eines Ausbaues müsste das Dach gedämmt werden. Die Dachpfannen sind in Ordnung könnten aber auch erneuert werden, da diese aus Ende der 60-iger Jahre stammen. Ein neues Badezimmer sollte eingebaut werden, da es im Obergeschoss sonst nur ein kleines WC gibt. Die vorbereitete Terrasse sollte fertiggestellt werden und die Treppe zum Hauseingang benötigt neue Fliesen.

In der Einliegerwohnung fallen keine Arbeiten an.



Schlafzimmer im Obergeschoss der Einliegerwohnung



Badezimmer im Erdgeschoss der Einliegerwohnung



Blick vom Hof in Richtung Süden

Bezugsfrei ab sofort!

Besichtigungsanfragen und weitere Unterlagen erhalten Sie bei:

Dennis Hirsch

Tel: +49 2302 - 941 945 0

Mobil: +49 177 - 244 198 0

Email: Immobilien@hirsch-finanzen.de