

# Schönes Reihemittelhaus in bester Lage von Bommern



<b>Kaufpreis:</b>	<b>355.000 €</b> zzgl. 3,57% Maklercourtage
<b>Anschrift:</b>	Rigeikenstr. 5 58452 Witten
<b>Baujahr:</b>	2004
<b>Wohnfläche:</b>	151,9 m <sup>2</sup> (+ 21 m <sup>2</sup> Nutzfläche im Keller)
<b>Grundstück:</b>	180m <sup>2</sup>
<b>Stellplätze:</b>	Eine Garage
<b>Erbpacht</b>	191€ mtl.

## Besonderheiten

- Küche ist im Kaufpreis enthalten
- 33qm großes Studio im Untergeschoss
- Geringer Energieverbrauch



Hauseingang

## Die Lage:

Das Objekt befindet sich in bester Lage von Bommern auf einem Erbpachtgrundstück der Kirche.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie Kindergärten, Grundschule und Sportplatz sind fußläufig zu erreichen. Die Wittener Innenstadt mit allen weiterführenden Schulen ist nur wenige Autominuten entfernt. Die Busverbindungen in die Stadt und zum Hauptbahnhof sind sehr gut. Witten ist an die Autobahnen A43 und A44 sehr gut angebunden. Auch die A45 ist sehr schnell erreicht.



Wohn- Esszimmer mit Blick zum Flur und in die Küche

## Die Immobilie

Die Immobilie wurde im Jahr 2004 erbaut und befindet sich in einem guten Zustand. Das Haus ist ideal für eine Familie mit vier bis fünf Personen. Die großzügigen 151,9 m<sup>2</sup> bieten allen Familienmitgliedern genügend Platz sich zu entfalten. Es gibt drei Schlafzimmer, ein großes Studio im Souterrain, einen kleinen pflegeleichten Garten und einen großen Balkon.

Die Küche aus dem Jahr 2004 ist im Kaufpreis enthalten. Das Haus verfügt über eine sparsame Gaszentralheizung für die Heizung und das Warmwasser. Durch die gute Dämmung des Hauses liegt der durchschnittliche Gasverbrauch pro Jahr lag lediglich bei 7300 kWh.



Balkon im Erdgeschoss

## Erdgeschoss

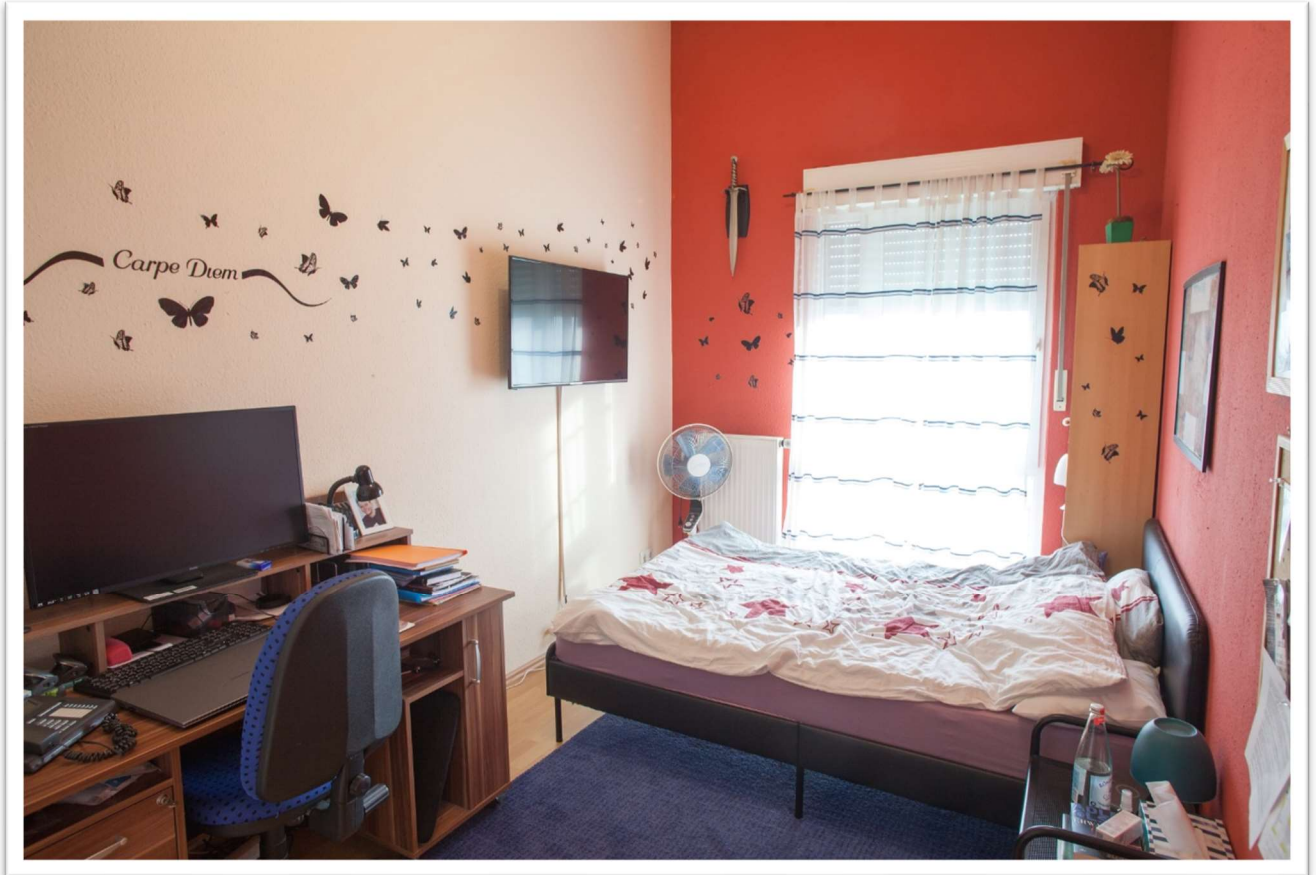
Im sehr gut geschnittenen Erdgeschoss befindet sich direkt am Eingang ein kleines Gäste-WC. Vom Flur aus gelangen Sie in die Küche und in das große Wohn- / Esszimmer mit direktem Zugang zum Balkon. Die Wand zur Küche kann bei Bedarf vollständig entfernt werden. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie in das Souterrain. Vor der Treppe befindet sich eine Tür, damit ein komplett abgeschlossener Bereich entsteht.



Küche im Erdgeschoss

**Aufteilung:**

Flur	11,12 m <sup>2</sup>
Wohn- / Esszimmer / Küche	34,34 m <sup>2</sup>
Küche	10,85 m <sup>2</sup>
Gäste-WC	1,92 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtwohnfläche im Erdgeschoss</b>	<b>58,23 m<sup>2</sup></b>



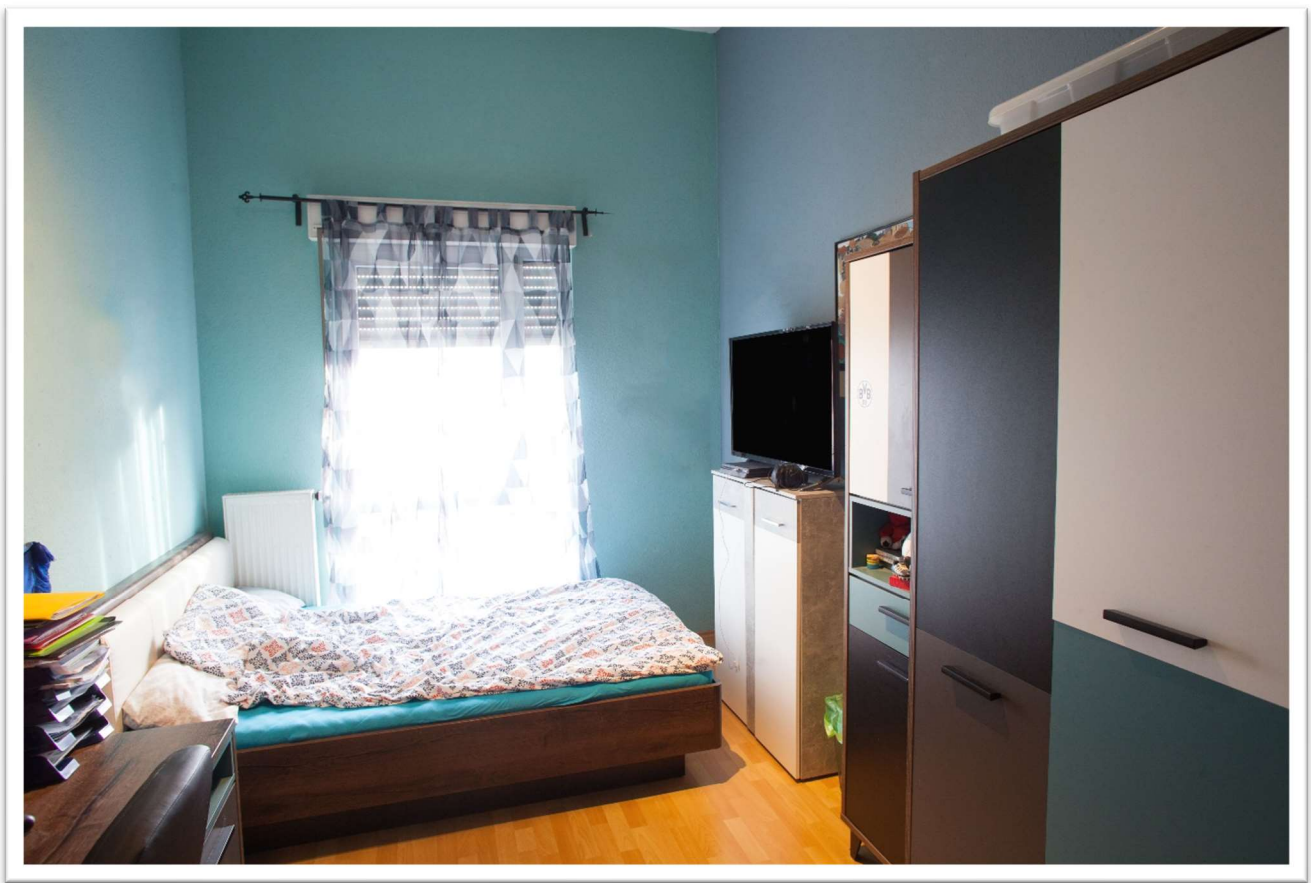
Kinderzimmer 1 im Obergeschoss

## Obergeschoss

Das Obergeschoss ist aufgeteilt in zwei gleichgroße Kinderzimmer, ein Elternschlafzimmer und ein großes Badezimmer mit Badewanne und Dusche. Zwischen den beiden Kinderzimmern kann leicht die Wand entfernt werden, um ein großes Zimmer entstehen zu lassen.

**Aufteilung Obergeschoss:**

Flur	5,94 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer 1	14,17 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer 2	11,37 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer 3	12,22 m <sup>2</sup>
Bad	7,52 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,85 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtwohnfläche im Obergeschoss</b>	<b>54,07 m<sup>2</sup></b>



Kinderzimmer 2 im Obergeschoss





Studio im Souterrain

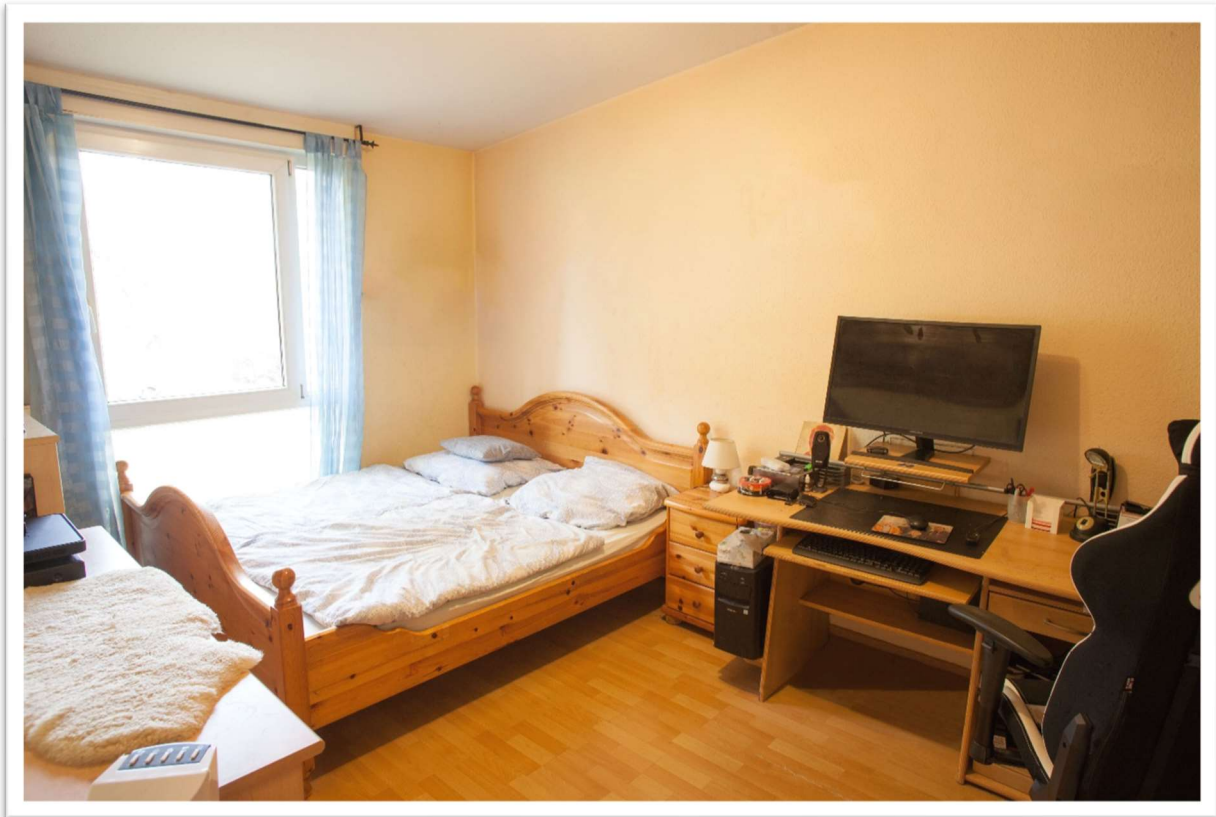
## **Untergeschoss**

Das schöne große Studio im Souterrain hat einen direkten Zugang zum Garten mit Terrasse und wird aktuell als Schlafzimmer genutzt. Die beiden anderen Räume werden aktuell als Abstellräume genutzt und sind ohne Fenster. Diese können aber gut umgebaut werden zu einer Küche und einem Badezimmer.

**Aufteilung Untergeschoss:**

Studio	30,49 m <sup>2</sup>
Gartenterrasse (50% x 13,53 m <sup>2</sup> )	6,77 m <sup>2</sup>
Flur	2,34 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtwohnfläche im Untergeschoss</b>	<b>39,60 m<sup>2</sup></b>

Kellerraum 1	16,53 m <sup>2</sup>
Kellerraum 2	4,21 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche im Untergeschoss</b>	<b>20,74 m<sup>2</sup></b>



Schlafzimmer im Obergeschoss



Badezimmer im Obergeschoss

**Bezugsfrei ab Juli 2023**

**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](mailto:Immobilien@hirsch-finanzen.de)**