

# Schöne Doppelhaushälfte in bester Lage von Rüdinghausen



<b>Kaufpreis:</b>	<b>348.000 €</b> zzgl. 3,57% Maklercourtage
<b>Anschrift:</b>	An der Löchte 28, 58454 Witten
<b>Baujahr:</b>	1922
<b>Wohnfläche:</b>	115,33 m <sup>2</sup>
<b>Grundstück:</b>	403 m <sup>2</sup>
<b>Stellplätze:</b>	Eine Garage + Stellplatz

## **Die Lage:**

Das Objekt befindet sich zentral gelegen im beliebten Stadtteil Rüdinghausen nahe der Stadtgrenze zu Dortmund.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie Kindergärten, Grundschule und Sportplatz sind fußläufig zu erreichen. Die Wittener Innenstadt mit allen weiterführenden Schulen ist sowohl mit dem Bus als auch mit dem Zug gut zu erreichen. Der Bahnhof Dortmund-Kruckel ist nur wenige Gehminuten und die Bushaltestellen keine hundert Meter entfernt. In wenigen Fahrminuten sind der Hauptbahnhof von Dortmund und Witten per Zug zu erreichen. Die Autobahnen A43, A44 und A45 sind nur wenigen Fahrminuten entfernt.

## **Die Immobilie**

Die Immobilie wurde im Jahr 1922 erbaut und befindet sich durch die laufenden Modernisierungen in einem guten und gepflegten Zustand. Mit wenig Renovierungsaufwand kann der neue Eigentümer direkt einziehen. Das Haus ist ideal für zwei bis drei Personen geeignet. Es besitzt zwei Schlafzimmer im Obergeschoss, ein zu Wohnzwecken ausgebauten Dachgeschoss und einen pflegeleichten Garten mit Terrasse. Heizung und Warmwasser werden durch die sparsame Zentralheizung (Gasbrennwerttherme) von Vissmann aus dem Baujahr 2018 erwärmt. Das Wohnzimmer wurde nachträglich mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Die Hauseingangstür und die Fenster sind neu und dreifachverglast mit Schall- und Einbruchschutz.

Das Grundstück ist 403 m<sup>2</sup> groß und Teil eines nach WEG geteilten Grundstückes.



Wohnzimmer im Erdgeschoss mit Blick zum Esszimmerbereich und Flur

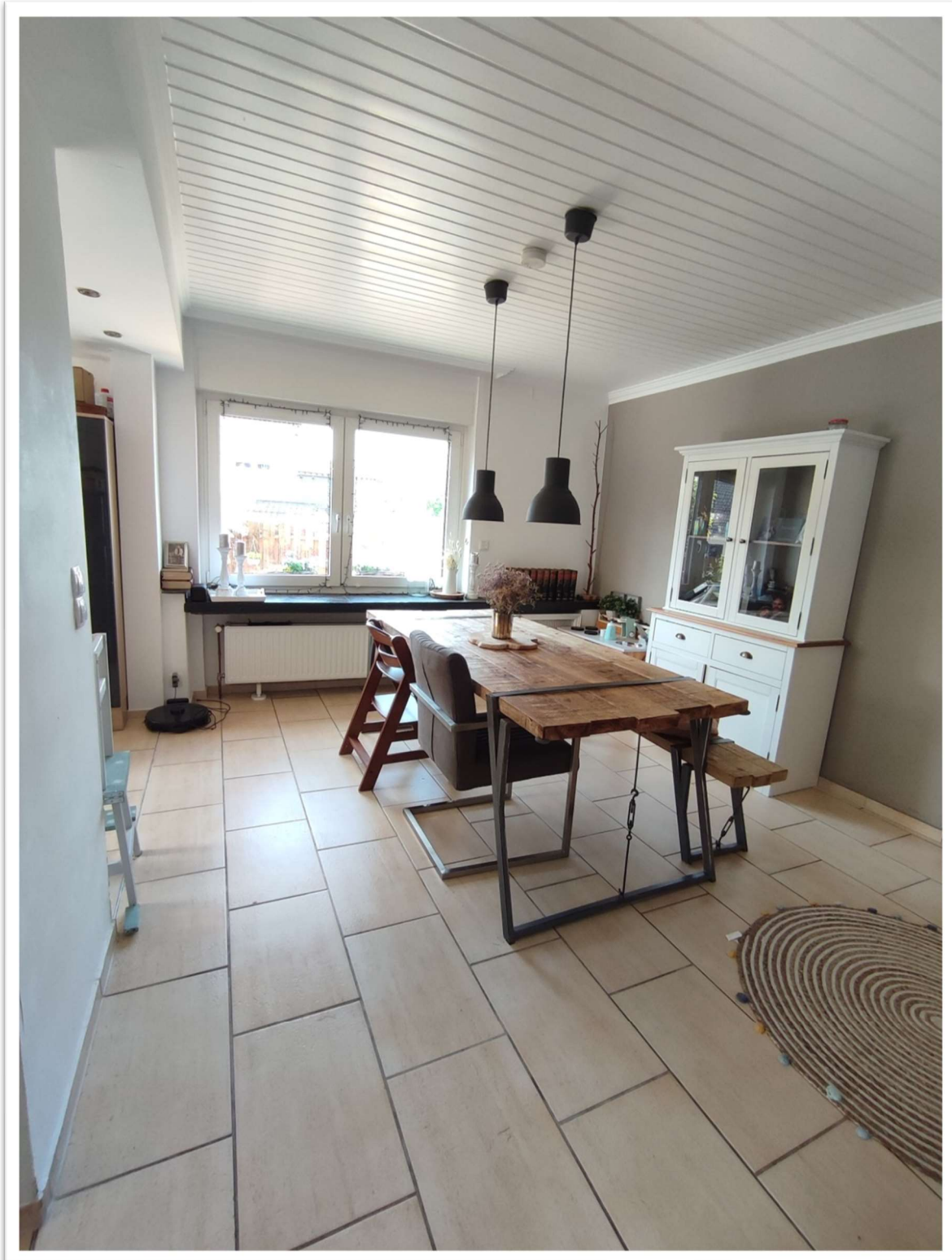
## Erdgeschoss

Vom Windfang über den Flur gelangen Sie direkt in die modern gestaltete Küche und den Esszimmerbereich. Das Wohnzimmer schließt direkt an das Esszimmer an und bietet den direkten Zugang zum Garten.

Flur / Windfang	3,92 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	23,02 m <sup>2</sup>
Küche / Essbereich	28,88 m <sup>2</sup>
Terrasse (6,31 x 2,09) x ½	6,60 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtwohnfläche im Erdgeschoss</b>	<b>62,42 m<sup>2</sup></b>



Küche im Erdgeschoss



Esszimmer im Erdgeschoss

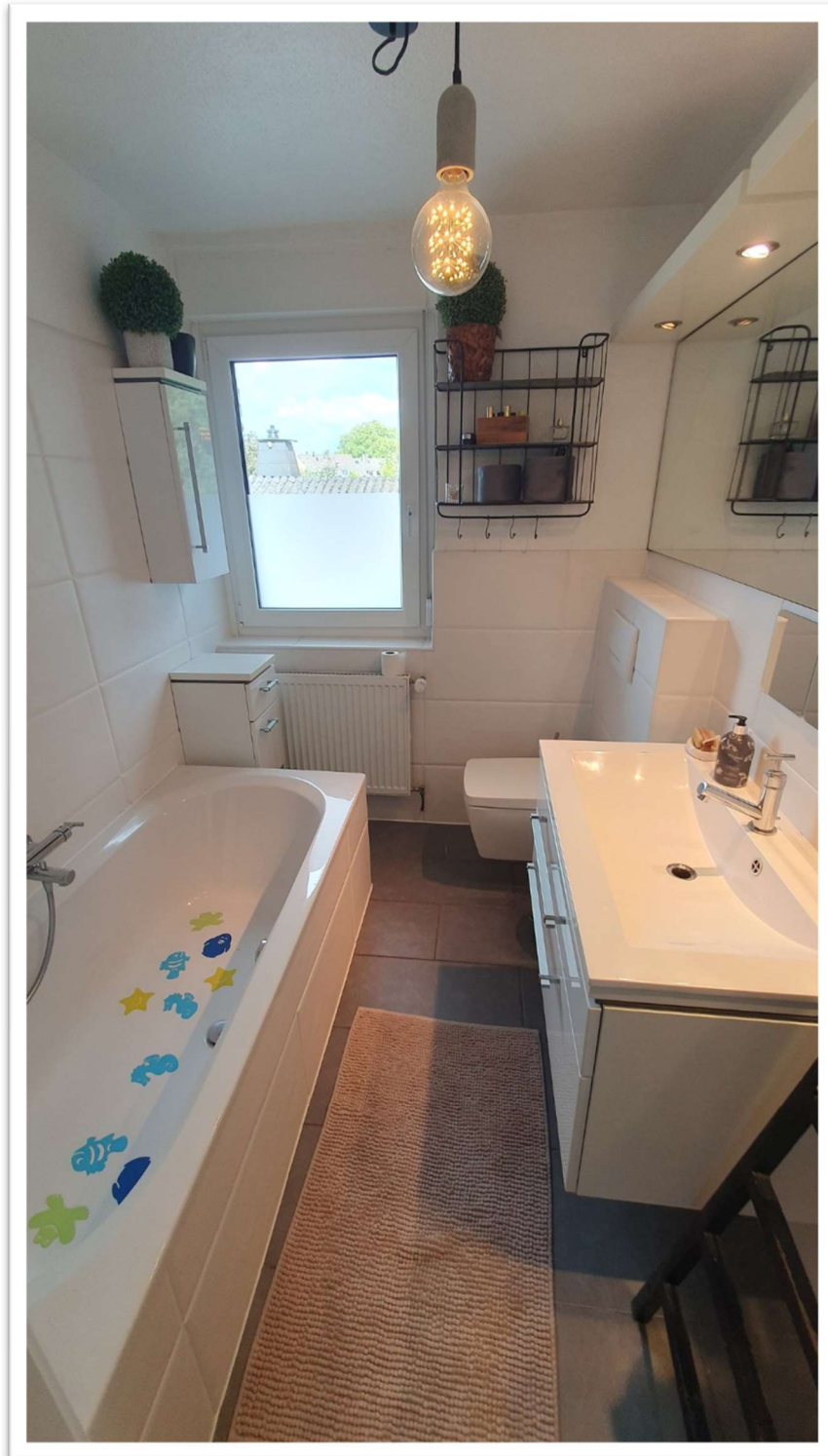
## Obergeschoss

Das Obergeschoss ist aufgeteilt in zwei gleichgroße Schlafzimmer mit ca. 11 m<sup>2</sup> und ein modernes Badezimmer mit Badewanne. Die Wand zwischen den beiden Kinderzimmern wurde nachträglich in Trockenbauweise eingezogen und kann leicht wieder entfernt werden, um ein großes Zimmer entstehen zu lassen.

Flur	6,23 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer 1	10,10 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer 2	11,32 m <sup>2</sup>
Bad	4,76 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtwohnfläche im Obergeschoss</b>	<b>32,41 m<sup>2</sup></b>



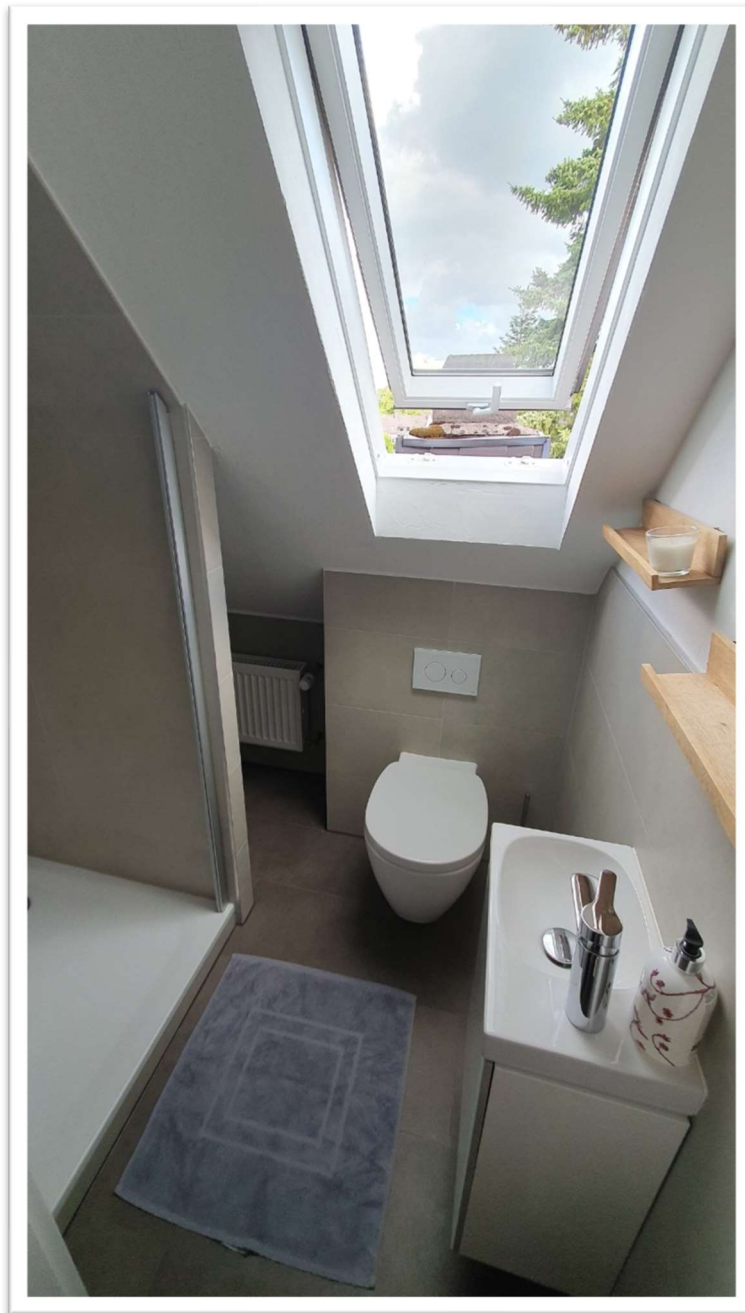
Kinderzimmer 2 im Obergeschoss



Badezimmer im Obergeschoss

## Dachgeschoss

Das Dachgeschoss ist vollständig ausgebaut und wird aktuell als Schlafzimmer genutzt. Ein kleines, modernes Badezimmer lässt einen gemütlichen Rückzugsort entstehen. Durch eine Dachluke lässt sich der Spitzboden erreichen. Dieser kann bei Bedarf noch ausgebaut werden.

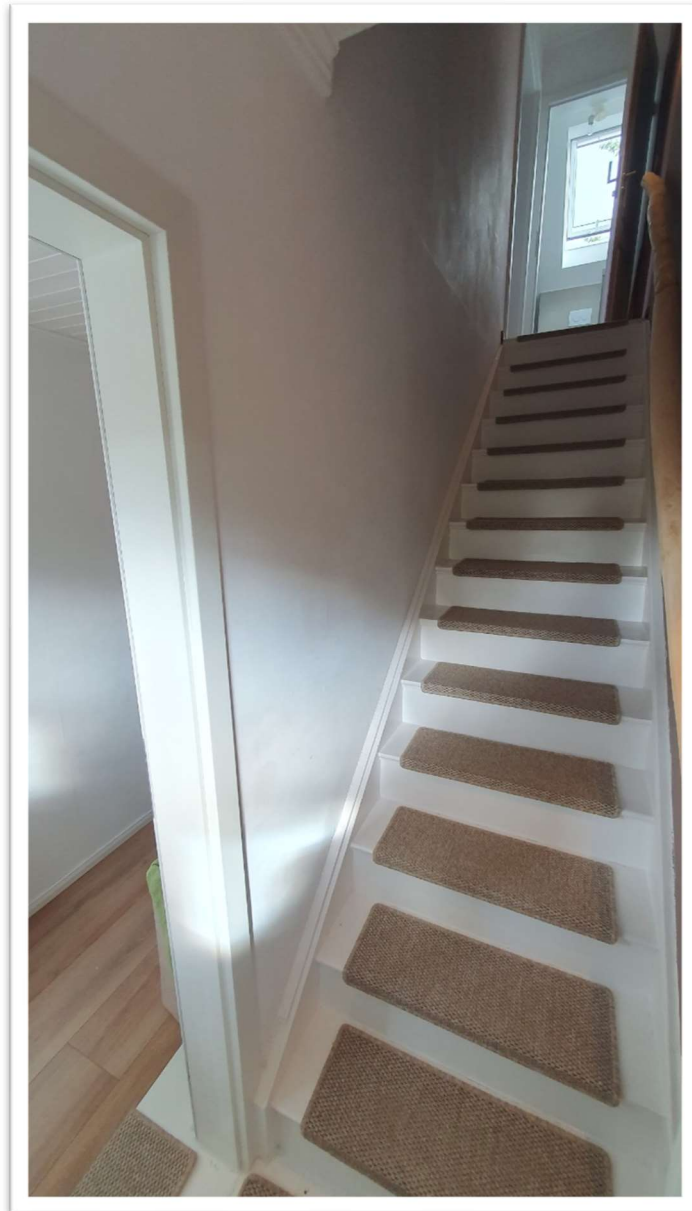


Badezimmer im Dachgeschoss



**Aufteilung Dachgeschoss:**

Studio	15,50 m <sup>2</sup>
Badezimmer	3,00 m <sup>2</sup>
Flur	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtwohnfläche im Dachgeschoss</b>	<b>20,50 m<sup>2</sup></b>



Treppe vom Obergeschoss zum Dachgeschoss

## Keller

Das Haupthaus ist vollständig unterkellert, in einem guten Zustand und bietet ca. 35 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Die Deckenhöhe liegt bei 1,80 m.

## Modernisierungen

Alle wichtigen Modernisierungen wurden regelmäßig und stets fachmännisch durchgeführt. Im Folgenden sind die wichtigsten Modernisierungen der letzten Jahre aufgelistet:

### 2018

- Alle Fenster mit 3-fach Verglasung, Schallschutz, im EG mit Einbruchschutz und elektrische Rollläden
- Heizung inkl. Heizkörper
- Hauseingangstür
- Wohnungstüren inkl. Zargen
- Badezimmer im Dachgeschoss
- Dach des Anbaus isoliert und neu eingedeckt
- Elektrik
- vollständige Renovierung

### 2016

- Abwasserleitung
- Garagendach

### 2006

- Frischwasserleitungen
- Dach des Windfangs



Garten

**Bezugsfrei ab November 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)**