



impro Immobilienverwertung GmbH
 Herr Ronald Woschick
 Lärchenstraße 7
 01097 Dresden

Telefon +49 351 8993351
 Telefax +49 351 8993321
 E-Mail woschick@impro.de
 Website www.impro.de



Attraktives, kleines Mehrfamilienhaus in
 Hattingen

ID 0340/22

€ 390.000,00 EUR

% zzgl. 5,95% Provision inkl. MwSt.

📍 45529 Niederwenigern

🌐 Deutschland

Grundstücksfläche	513,00 m ²	Baujahr	ca. 1968	Sanierung	ca. 2002, 2017
Wohnfläche	251,19 m ²	Wohneinheiten	3	Balkon	Ja
Garagen	2	Energieausweis	vorhanden	Ist-Miete p.a	31.332 EUR
Ausweisart	Bedarf	Energiev.b.	177,8 kWh/(m ² -a)	EEK	F
Terrasse	Ja	Erschließung	voll erschlossen	Energieträger	Erdgas E, Strom-Mix

Objektbeschreibung

- sehr gute, ruhige und gefragte Wohnlage
- hoher Wohnungsbedarf im Großraum Essen
- ausgebaute Infrastruktur und top Verkehrsverbindung
- Entfernung Essen ca. 13 km, B227 ca. 7 km, A44 ca. 5 km
- Die Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus Mehrfamilienhäuser sowie Ein- und Zweifamilienhäuser, welche eine sehr guten, gepflegten Eindruck machen.
- Bei der zum Verkauf stehenden Immobilie handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten und 2 Garagen.
- Massivbauweise, mineralische Außenwanddämmung, Klinkersteine
- 2 Vollgeschosse, Dachgeschoss ausgebaut
- Spitzdach mit Ziegeleindeckung, Dach gedämmt
- gute Ausstattung im modernen Standard: u. a. Balkon/Terrasse, Laminat, Boden- und Wandfliesen, Einbauküche ohne Elektrogeräte (EG, OG), Raumhöhe im EG und OG 2,62 m sowie 2,55 m im DG, praktische Grundrisse
- Gaszentralheizung (Erneuerung 2002), zentrale Wasserversorgung, Warmwasserversorgung über Durchlauferhitzer, Standheizkörper
- gepflegtes Anwesen mit schönem Gartenblick
- Wohnung Erdgeschoss:
 - ca. 101,69 m²
 - aufgeteilt in Wohnzimmer mit Zugang zum Wintergarten/Terrasse, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Flur, Bad, Gäste-WC
 - vermietet
- Wohnung 1.Obergeschoss:

- ca. 94,29 m²
- aufgeteilt in Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche mit Einbauküche, Flur, Bad, Gäste-WC
- vermietet

- Wohnung Dachgeschoss:
- ca. 55,21 m²
- aufgeteilt in Wohnzimmer mit offener Küche, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Flur, Bad
- vermietet

- Kellergeschoss:
- Nutzfläche ca. 80 m²
- Mieterkeller, Partykeller, Waschkeller, Heizungsraum, teilweise für Gemeinschaftsnutzung

- Hinweise:
- Es ist ein Erbbaurecht bestellt. Der aktuelle Erbpachtzins beträgt ab Januar 2024 jährlich 1.514,54 EUR. Die Zahlung pro Quartal damit 378,64 EUR.
- Energieausweis: vorhanden, Energieausweisart: Bedarf, Energieverbrauch (Gesamt): 177,80 kWh/(m²-a), Befeuerungsart: Erdgas E, Strom-Mix, EEK: F

Sonstiges

Alle Angaben basieren ausschließlich auf Informationen unseres Auftraggebers ohne Gewähr für deren Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Alle unsere Angebote sind nur für Sie, den Interessenten, bestimmt und müssen vertraulich behandelt werden. Kommt infolge unbefugter Weitergabe ein Vertrag zu dem nachgewiesenen Objekt zustande, sind Sie verpflichtet, uns den Schaden in Höhe der entgangenen Provision zu ersetzen.

Bei Angeboten aus Insolvenzen oder Bankenverwertungen bedürfen diese der Zustimmung des Insolvenzverwalters oder des Grundpfandgläubigers bzw. eines Zuschlages vom Amtsgericht im Wege einer Zwangsversteigerung.

Hinweis Datenschutz: Zur ordnungsgemäßen Erbringung unserer Dienstleistung, ist eine elektronische Speicherung Ihrer persönlichen Daten vorgesehen. Ausführliche Informationen finden Sie in unserer Datenschutzerklärung, welche wir Ihnen auf Wunsch zusenden, sowie jederzeit über unserer Internetseite zur Verfügung stellen.

