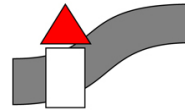


## Mit Stil, Historie und Charme: Rarität auf Erbbaurechtsgrundstück in Witten!



### Ihr Ansprechpartner

Schwelme Immobilien



### Schwelme Immobilien

Barmer Straße 1  
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787

Fax: 02336 7786

#### Objektdaten

Objektnummer 3137

Wohnfläche 225 m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

Eindrucksvolle Rarität im Villenstil mit einem familienfreundlichen und besonderen Grundriss sowie einem parkähnlichen Grundstück. Eine ideale Einliegerwohnung mit einem attraktiven Schnitt ist ebenfalls gegeben. \* Witten-Stockum \* Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung \* Wohnfläche Haupthaus: 173,37 m<sup>2</sup> / Wohnfläche Einliegerwohnung: 52,05 m<sup>2</sup> \* Haupthaus: EG: 1 Zimmer, Diele, Gäste-WC OG: 2,5 Zimmer, Küche, Diele, Tageslichtbad, Abstellraum, Balkon DG: 3 Zimmer, Diele, WC, Trockenboden \* Einliegerwohnung: 3,5 Zimmer, Küche, Diele, Tageslichtbad, Terrasse \* Balkon in Ostausrichtung \* Grundstück in Südausrichtung \* Kellerräume, Versorgungsraum, Waschküche, Badezimmer \* Kelleraußentreppe in den Garten \* isolierverglaste Fenster mit Kunststoffrahmen, teilweise mit Rollläden \* Gasheizung mit Warmwasseraufbereitung, Baujahr 1993 und 2009 \* Einliegerwohnung verbrauchstechnisch von dem Haupthaus getrennt \* Böden: Fliesen, Holzdielen, Parkett, PVC \* Erbbaurechtsgrundstück Der angegebene Kaufpreis ist der Wert für das Wohnhaus. Für die Nutzung des Grundstücks wird ein normaler und üblicher Erbbaurechtsvertrag mit einem Erbbauzins für eine Laufzeit von 99 Jahren geschlossen. Der Erbbauzins wird prozentual vom Bodenwert berechnet und ist gestaffelt. Weitere Informationen zu der Erbbauzinsstaffelung finden Sie in unserem detaillierten Exposé. Es erfolgt eine Indizierung an den Preisindex eines 4-Personenhaushaltes. Ein Ankauf des Grundstücks ist nicht möglich. Die Nachweis- oder Vermittlungsprovision beträgt 3,57 % inkl. MwSt. jeweils für Käufer und Verkäufer vom Kaufpreis des Gebäudes (289.000,00 EUR) sowie dem Wert des Grundstücks (179.200,00 EUR). Sie haben Interesse oder Rückfragen? Melden Sie sich - gerne nennen und senden wir Ihnen weitere Informationen zum Objekt.

## Lage

Die Immobilie liegt in einer ruhigen Straße im beliebten Stadtteil Stockum und bietet eine ideale Kombination aus einem grünen und dennoch zentralen wohnen. Es können schöne Spaziergänge mit der Familie getätigt und die Natur erkundet werden. Freizeitaktivitäten und Sportvereine sind ebenfalls schnell anzutreffen und es gibt viel Variation. Einkaufsmöglichkeiten sind im Zentrum Stockums gegeben - weitere Boutiquen, Cafés und Restaurants sind unweit in der Wittener Innenstadt anzutreffen. Zudem ist auch der Weg nach Dortmund-Oespel und darüber hinaus in die belebte Innenstadt mit einer angenehmen Fahrtzeit verbunden. Die Autobahnauffahrten zur A44 und zur A45 sind in ca. 5 Minuten erreicht, wenn auf das Auto verzichtet werden möchte, kann auch ideal der ÖPNV genutzt werden. Schulen, Kindergärten und die TU Dortmund befinden sich ebenfalls nahe der Immobilie und bieten einen attraktiven Weg für die Kinder.

## Sonstiges

Energieausweis: Bedarfsausweis gültig von: 10.11.2023 Endenergiebedarf Wärme: 201.4 kWh/(m<sup>2</sup>a) inklusive Warmwasser Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Gas Energieeffizienzklasse: G Baujahr: 1904

## Bilder

















