Witten / Annen

VB: Zuschlagen für unter 1.100 € / m²

Objektnummer: 25381001B

www.von-poll.com

KAUFPREIS: 474.999 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 365 m² • **ZIMMER:** 19 • **GRUNDSTÜCK:** 1.286 m²

Objektnummer: 25381001B - 58453 Witten / Annen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25381001B - 58453 Witten / Annen

Auf einen Blick

Objektnummer	25381001B
Wohnfläche	ca. 365 m²
Zimmer	19
Baujahr	1966
Stellplatz	3 x Garage

Kaufpreis	474.999 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Gewerbefläche	ca. 82 m²
Vermietbare Fläche	ca. 447 m²
Ausstattung	Terrasse, Balkon

Objektnummer: 25381001B - 58453 Witten / Annen

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	15.05.2035
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	280.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1966

Objektnummer: 25381001B - 58453 Witten / Annen

Die Immobilie

Objektnummer: 25381001B - 58453 Witten / Annen

Die Immobilie

Objektnummer: 25381001B - 58453 Witten / Annen

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht dieses Wohn- und Geschäftshaus. Das Gebäude wurde ca. im Jahr 1966 auf einem großzügigen Grundstück von ca. 884 m² erbaut. Es befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und bietet eine einfache Ausstattung. Trotz des Sanierungsbedarfs eröffnet die Immobilie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, da sie sowohl für private als auch geschäftliche Zwecke konzipiert wurde.

Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 365 m², verteilt auf insgesamt fünf Wohneinheiten. Hinzu kommen zwei Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss mit einer Gesamtfläche von 82 m².
Die Immobilie ist voll unterkellert und bietet ausreichend Parkmöglichkeiten in Form einer Einzelgarage sowie einer Doppelgarage.

Aufteilung der Immobilie:

Erdgeschoss: Zwei Gewerbeeinheiten und eine Wohneinheit
Obergeschoss: Zwei Wohneinheiten, jeweils mit eigenem Balkon
Dachgeschoss: Zwei Wohneinheiten
Aktuell ist eine der Wohneinheiten vermietet, was einem neuen Eigentümer eine sofortige Einnahmequelle sichern kann. Die weiteren Wohnungen bieten Gestaltungsspielraum und können nach einer Sanierung neu vermietet werden. Die beiden Gewerbeeinheiten sind ebenfalls vermietet, was zusätzliche Einnahmen generiert.

Diese Immobilie bietet durch ihre flexible Aufteilung und die Möglichkeit zur Neugestaltung beste Voraussetzungen für Investoren, die Potenzialentwicklungen im Blick haben. Das sanierungsbedürftige Gebäude mit einer einfachen Ausstattung erlaubt eine Vielzahl an Anpassungen an persönliche Ansprüche und Vorstellungen.

Ihre Chance auf ein Objekt mit Potenzial

Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses interessante Objekt nach Ihren Vorstellungen zu renovieren und dessen Potenzial voll auszuschöpfen. Für weiterführende Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Kontaktieren Sie uns über das Kontaktformular – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Energieausweis für Wohngebäude:

Gebäudetyp: frei. MFH| Baujahr: 1966 Wärmeerzeuger: 1993 | Anzahl WE: 5 | Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser: Erdöl | Art: EnergieBEDARFSAUSWEIS | Erstellt am: 16.05.2025 | Gültig bis: 15.05.2035 | Endenergieverbrauch dieses Gebäudes: 280,0 kWh/(m²*a) | Effizienzklasse: H

Energieausweis für Nichtwohngebäude:
Gebäudetyp: Nichtwohngebäude | Baujahr: 1966 Mischgebäude NWG | Baujahr Wärmeerzeuger: 1993 | Nettogrundfläche: 96,7 m² | Wesentliche Energieträger für Heizung: Erdöl | Warmwasser: Strom-Mix | Art: EnergieBEDARFSAUSWEIS | Erstellt am: 16.05.2025 | Gültig bis: 15.05.2035 | Endenergiebedarf Wärme: 392,3 kWh/(m²*a) Endenergiebedarf Strom: 26,3 kWh/(m²*a)

Objektnummer: 25381001B - 58453 Witten / Annen

Alles zum Standort

Das Objekt befindet sich in einer ruhigen Wohnstraße in einem beliebten Stadtteil von Witten. Die Umgebung zeichnet sich durch eine angenehme Wohnatmosphäre und eine ausgezeichnete Infrastruktur aus. Schulen aller Schulformen, Ärzte sowie Einkaufsmöglichkeiten sind in der näheren Umgebung vorhanden und bequem erreichbar. Auch für die gesundheitliche Versorgung und den täglichen Bedarf ist bestens gesorgt.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, mit Bushaltestellen und einer S-Bahn-Station in der Nähe. Zudem sind die Autobahnen schnell und unkompliziert zugänglich, was die Lage besonders verkehrsgünstig macht.

Für Freizeit- und Sportaktivitäten bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten. Sportvereine, Fitnessclubs, Schwimmbäder und kulturelle Einrichtungen wie Theater und Kinos sind in kurzer Zeit erreichbar. Auch Naturliebhaber und Outdoor-Sportler kommen auf ihre Kosten, da sich in der Umgebung Grünflächen und Erholungsmöglichkeiten befinden.

Diese Lage vereint Ruhe und Wohnqualität mit einer hervorragenden Infrastruktur und vielseitigen Freizeitangeboten, was das Objekt sowohl für private als auch für gewerbliche Zwecke attraktiv macht.

Objektnummer: 25381001B - 58453 Witten / Annen

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 15.5.2035.
Endenergiebedarf beträgt 280.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25381001B - 58453 Witten / Annen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sascha Schumacher

Morgenstraße 22, 59423 Unna
Tel.: +49 2303 - 91 83 10
E-Mail: unna@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com