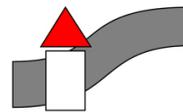


## Ca. 81 m<sup>2</sup> große Eigentumswohnung mit zwei Bädern, Loggia und Garage in Herdecke- Ende



### Ihr Ansprechpartner

*Schwelme Immobilien*



### **Schwelme Immobilien**

Barmer Straße 1  
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787  
Fax: 02336 7786

#### **Objektdaten**

**Objektnummer** 172732-6334

## Objektbeschreibung

Diese ca. 81 m<sup>2</sup> große Eigentumswohnung liegt im 3.OG (oberste Etage) eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses auf einem Höhenzug im Herdecker Ortsteil Ostende. Für Ihre PKWs stehen sowohl eine Garage, auf einem nur ca. 70 m entfernten separaten Garagengrundstück sowie ein am Haus befindlicher Außenstellplatz zur Verfügung. Über den äußeren Treppenzugang gelangen Sie ins Haus. Die Wohnung wiederum ist bequem mit dem Aufzug erreichbar. In der Wohnung angekommen betreten Sie eine zentrale Diele mit praktischem Abstellschrank. Am Anfang und am Ende der Diele befindet sich jeweils ein Badezimmer. Beide Bäder sind bereits modern gefliest und mit neuen Sanitäröbjekten ausgestattet. Direkt gegenüber der Wohnungstür liegt ein innenliegendes Badezimmer mit Badewanne, das weitere Badezimmer verfügt über ein Fenster sowie eine Dusche. Die Küche verfügt über moderne dunkle Bodenfliesen sowie einen umlaufenden hellen Fliesenspiegel. Hier können Sie auf beiden Seiten eine Einbauküche mit ausreichend Arbeitsfläche stellen. Direkt gegenüber der Küche liegt das ca. 28 m<sup>2</sup> große Wohn-/ Esszimmer mit direktem Zugang zur Loggia. Im vorderen Bereich bietet sich Platz für einen großen Esstisch und den weiteren Raum nutzen sie als Wohnbereich. Eine große bodentiefe Fensterfront mit Schiebtürelement zur angrenzenden Loggia sorgt für eine sehr gute Belichtung. Da die Loggia über eine Süd- Westausrichtung verfügt, können Sie hier bis in den Abend hinein die Sonne genießen. Die beiden zur Verfügung stehenden ca. 12 m<sup>2</sup> bzw. 14 m<sup>2</sup> großen Schlafzimmer bieten Ihnen gute Stellmöglichkeiten. Neben einem eigenen Kellerraum gehört zu diesem Angebot auch ein gemeinschaftlicher Wasch-/ Trockenraum.

## Lage

Herdecke- Ostende Eingebettet in das Ruhrtal mit den beiden Stauseen Hengstey- und Harkortsee und im Norden eingerahmt vom Ardeygebirge liegt Herdecke in einer attraktiven Landschaft, die von kleinräumiger, kulturlandschaftlicher Gliederung geprägt und trotzdem in Teilen noch zusammenhängend bewaldet ist. So gehört Herdecke tatsächlich noch zu den nordwestlichen Ausläufern des Sauerlandes □ und das trotz der Lage zwischen den beiden Großstädten Dortmund und Hagen. Herdecke hat zwei Siedlungskerne: Herdecke und Ende. Der Stadtteil Ende umfasst Kirchende, Ostende, Westende und Gernern sowie dem Ahlenberg. Ostende liegt auf den bewaldeten Ardeyhöhen. Neben dem hohen Freizeit- und Erholungswert der beiden Ruhrstauseen Hengstey- und Harkortsee bieten zwei große Sportvereine ein umfangreiches Sportangebot (Fußball, Leichtathletik, Tae-Kwon-Do bis zu Schach). Auch verkehrstechnisch ist Herdecke, auch wenn es keine direkte Autobahnanbindung gibt, sehr gut angeschlossen: Der Bahnhof Herdecke und der Haltepunkt Wittbräucke mit Anschluss an die Bahnstrecke Lüdenscheid-Hagen□Dortmund. Zahlreiche Buslinien, die den Ort mit benachbarten Städten verbinden. Die Anbindung an das Fernstraßennetz erfolgt über die Anschlussstelle Hagen-West zur A1 und die Anschlussstelle Dortmund-Süd der A 45. Herdecke verfügt über vier Grundschulen, eine Realschule sowie ein Gymnasium. Die nächst gelegene Grundschule ist nur ca. 500 m entfernt.

## Ausstattung

Decken: Stahlbeton Fassade: Wärmegedämmt mit Rauputz sowie gepflegten Außenanstrich Haustür: Aluminium, mit Glaselementen Gegensprechanlage: Ja Aufzug: Ja, 2011 modernisiert Wohnungseingangstür: Holz, mit Türspion Zimmertüren/ Zargen: Holz/ Stahl Fenster: Isolierverglaste Kunststoffenster, Baujahr 1997/ 2001/ 2005/ 2008 Rollläden: Ja, in den Schlafzimmern manuell bedienbar, im Wohn-/Esszimmer elektronisch und programmierbar Bodenbeläge: Badezimmer u. Küche gefliest, restliche Flächen Teppich Badezimmer: Ein Tageslichtbad mit Dusche und ein innenliegendes Badezimmer mit Badewanne, beide Bäder bereits modern gefliest Balkon/Loggia: Loggia mit Süd- Westausrichtung; Außensteckdose; Zugang vom Wohn-/ Esszimmer Heizungsart: Ölzentralheizung, Baujahr 2000, elektronische Heizkostenverteiler vorhanden Wasserzähler: Vorhanden somit Abrechnung nach Verbrauch Warmwasser: Im Badezimmer über moderne Durchlauferhitzer bzw. Untertischgerät in der Küche Elektrik: Mit Kippsicherungen und einem FI- Schutzschalter Garage/Stellplatz: Garage auf einem separaten Grundstück (ca. 70 m entfernt) sowie Außenstellplatz am Haus Wasch-/ Trockenraum: Ja Kellerraum: Ja Hausgeld (ETW inkl. Garage): 457 EUR/ Monat darin enthalten sind: Heizkosten, Aufzug, Allgmeinestrom, Versicherungen, Müllabfuhr, städt. Winterdienst und Straßenreinigung, Wasser und Abwasser, Kabelgebühr, Wartungskosten, Hausreinigung und objektbezogener Winterdienst, Hausmeister sowie Rücklage, Kontoführungsgebühren und Verwaltungskosten; Anteil nicht umlagefähiger Kosten 181 EUR/ Monat Grundbesitzabgaben: 349,33 / Jahr Grundsteuer Investitionsbedarf: Kosmetische Renovierungsarbeiten (Tapezieren und Neuanstrich) sowie Erneuerung des Bodenbelages in den Wohn-/ und Schlafräumen sowie Diele

## Sonstiges

Der Energieausweis wird den Interessenten bei der Besichtigung vorgelegt und in Kopie übergeben. Energieausweis: Verbrauchsausweis gültig von: 09.05.2018 Endenergieverbrauch Wärme: 101.2 kWh/(m<sup>2</sup>a) inklusive Warmwasser Energieeffizienzklasse: D Baujahr Haus: 1974 Baujahr Heizung: 2001

## Bilder















