



KENSINGTON[®]

Finest Properties International

Neuwertige Erdgeschosswohnung mit Terrasse



Allgemein:

Objektnr. extern:	Kensington_KBO_582	Stand vom:	06.08.2025
Nutzungsart:	Wohnen	Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Wohnung	Baujahr:	2022
Ort:	58455 Witten	Wohnfläche:	65,00 m ²
Anzahl Zimmer:	2,5	Anzahl Schlafzimmer:	1,0
Anzahl Badezimmer:	1,0	Anzahl Stellplätze:	1,0
Zustand:	Neuwertig		

Preise:

Kaufpreis:	249.000,00 €	Hausgeld:	363,00 €
Provision:	3,57% inkl. MwSt.		

Energiepass:

Art des Energieausweises:	BEDARF	Gültig bis:	2030-02-02
Jahrgang:	2014	Baujahr Heizung:	2022
Befeuerung:	Gas	Primärer Energieträger:	GAS
Endenergiebedarf:	37.00 kWh/m ² /a		

Ansprechpartner:

Name:	Tim Jessa	Straße:	Luisenstr. 15-17
Ort:	44787 Bochum	E-Mail:	tim.jessa@kensington-international.com

Infrastruktur:

Autobahn A:	2 km	ÖPNV-Haltestelle in :	1 km
Fernbahnhof in :	1 km	Flughafen in :	23 km

Objektbeschreibung:

Diese neuwertige Erdgeschosswohnung, erbaut 2022, bietet modernen Wohnkomfort und ist ideal für eine vielfältige Zielgruppe: ob komfortbewusste Senioren, anspruchsvolle Singles oder clevere Kapitalanleger. In einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit nur acht Parteien gelegen, erwartet Sie hier eine Immobilie, die keine Wünsche offenlässt.

Die Wohnung ist bequem mit dem Aufzug erreichbar und verfügt über einen Tiefgaragenstellplatz, der bereits im Kaufpreis inbegriffen ist.

Durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung

Beim Betreten empfängt Sie ein heller Eingangsbereich mit Diele, der direkten Zugang zu allen Räumen bietet. Das Badezimmer besticht durch seine hochwertige Ausstattung und eine moderne Dusche. Ein praktischer Abstellraum bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Speisekammer, Garderobenbereich oder Stauraum.

Das Herzstück der Wohnung ist das großzügige Wohnzimmer, das bereits mit einer hochwertigen Einbauküche ausgestattet ist – diese ist ebenfalls inklusive. Hier können Sie entspannte Abende verbringen oder Gäste empfangen. Angrenzend finden Sie das gemütliche Schlafzimmer mit einem praktischen Ankleidebereich, der für Ordnung und Struktur sorgt.

Die gesamte Wohnung ist mit modernen Lampen ausgestattet, die eine angenehme Atmosphäre schaffen. Für Ihren Komfort sorgen zudem eine Fußbodenheizung und elektrische Rollläden. Der pflegeleichte Fliesenboden in Holzoptik verleiht den Räumen eine warme und gleichzeitig moderne Ästhetik.

Vom Wohnzimmer gelangen Sie direkt auf Ihre eigene Terrasse. Sie ist optimal geschützt durch die darüberliegenden Balkone und bietet Ihnen einen privaten Rückzugsort im Freien. Darüber hinaus wurde die Allgemeinfläche des Hauses intelligent integriert und kann von allen Bewohnern gerne mitgenutzt werden, was die Gemeinschaft fördert und zusätzlichen Freiraum schafft.

Diese Wohnung vereint Barrierefreiheit, moderne Ausstattung und eine attraktive Lage – eine perfekte Kombination für unterschiedlichste Lebensentwürfe. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen!

Lage:

Die Immobilie in Witten liegt in einer äußerst attraktiven und begehrten Wohngegend, die eine perfekte Balance zwischen naturnahem Wohnen und urbaner Infrastruktur bietet. Die direkte Umgebung zeichnet sich durch eine angenehme Ruhe aus, die vor allem durch die Nähe zu weitläufigen Grünflächen und dem malerischen Ruhrtal geprägt ist.

Die nähere Umgebung und Infrastruktur

Die Straße selbst ist eine ruhige Anliegerstraße, die von gepflegten Ein- und Mehrfamilienhäusern gesäumt wird. Für den täglichen Bedarf sind diverse Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte und Bäckereien in wenigen Fahrminuten erreichbar. Auch Ärzte, Apotheken und Bankfilialen befinden sich in der näheren Umgebung und gewährleisten eine hervorragende Nahversorgung. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls ausgezeichnet, mit

Bushaltestellen in fußläufiger Entfernung, die eine schnelle Verbindung in die Wittener Innenstadt und zu den umliegenden Städten ermöglichen. Für Pendler ist die Anbindung an die Autobahnen A43 und A44 ideal, wodurch größere Städte des Ruhrgebiets wie Bochum, Dortmund und Essen zügig erreichbar sind.

Kulturelle Orte und Freizeitmöglichkeiten

Die Lage bietet vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und kulturellen Entfaltung. Naturfreunde und Sportbegeisterte kommen hier voll auf ihre Kosten: Der nahegelegene RuhrtalRadweg lädt zu ausgedehnten Fahrradtouren oder Spaziergängen entlang des Flusses ein. Die grünen Hügel des Ruhrtals bieten zudem zahlreiche Wanderwege und die Möglichkeit, die Natur in vollen Zügen zu genießen. Der Kemnader See, ein beliebtes Naherholungsgebiet, ist nur eine kurze Autofahrt entfernt und bietet Segel-, Ruder- und Bademöglichkeiten sowie eine attraktive Promenade mit Gastronomie.

Kulturell Interessierte profitieren von der Nähe zur Wittener Innenstadt mit ihren Theatern, Kinos und Museen. Das LWL-Industriemuseum Zeche Nachtigall vermittelt beispielsweise spannende Einblicke in die Bergbaugeschichte des Ruhrgebiets. Auch die historische Burg Hardenstein und das Haus Herbede sind beliebte Ausflugsziele in der näheren Umgebung, die zum Verweilen und Entdecken einladen. Regelmäßige Veranstaltungen und Feste in Witten und den umliegenden Städten des Ruhrgebiets runden das kulturelle Angebot ab.

Insgesamt bietet die Lage eine hohe Lebensqualität durch die Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und der exzellenten Anbindung an städtische Annehmlichkeiten und Freizeitmöglichkeiten.

Ausstattung:

Neuwertiger Zustand / Großer Wohnbereich mit Einbauküche / Schlafzimmer mit Ankleidebereich / Große Terrasse mit Gartennutzung / Tiefgaragenstellplatz / Moderne Ausstattungsdetails

Sonstiges:

Die Immobilie in Witten liegt in einer äußerst attraktiven und begehrten Wohngegend, die eine perfekte Balance zwischen naturnahem Wohnen und urbaner Infrastruktur bietet. Die direkte Umgebung zeichnet sich durch eine angenehme Ruhe aus, die vor allem durch die Nähe zu weitläufigen Grünflächen und dem malerischen Ruhrtal geprägt ist.

Die nähere Umgebung und Infrastruktur

Die Straße selbst ist eine ruhige Anliegerstraße, die von gepflegten Ein- und Mehrfamilienhäusern gesäumt wird. Für den täglichen Bedarf sind diverse Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte und Bäckereien in wenigen Fahrminuten erreichbar. Auch Ärzte, Apotheken und Bankfilialen befinden sich in der näheren Umgebung und gewährleisten eine hervorragende Nahversorgung. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls ausgezeichnet, mit Bushaltestellen in fußläufiger Entfernung, die eine schnelle Verbindung in die Wittener Innenstadt und zu den umliegenden Städten ermöglichen. Für Pendler ist die Anbindung an die Autobahnen A43 und A44 ideal, wodurch größere Städte des Ruhrgebiets wie Bochum, Dortmund und Essen zügig erreichbar sind.

Kulturelle Orte und Freizeitmöglichkeiten

Die Lage bietet vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und kulturellen Entfaltung. Naturfreunde und Sportbegeisterte kommen hier voll auf ihre Kosten: Der nahegelegene RuhrtalRadweg lädt zu ausgedehnten Fahrradtouren oder Spaziergängen entlang des Flusses ein. Die grünen Hügel des Ruhrtals bieten zudem zahlreiche Wanderwege und die Möglichkeit, die Natur in vollen Zügen zu genießen. Der Kemnader See, ein beliebtes Naherholungsgebiet, ist nur eine kurze Autofahrt entfernt und bietet Segel-, Ruder- und Bademöglichkeiten sowie eine attraktive Promenade mit Gastronomie.

Kulturell Interessierte profitieren von der Nähe zur Wittener Innenstadt mit ihren Theatern, Kinos und Museen. Das LWL-Industriemuseum Zeche Nachtigall vermittelt beispielsweise spannende Einblicke in die Bergbaugeschichte des Ruhrgebiets. Auch die historische Burg Hardenstein und das Haus Herbede sind beliebte Ausflugsziele in der näheren Umgebung, die zum Verweilen und Entdecken einladen. Regelmäßige Veranstaltungen und Feste in Witten und den umliegenden Städten des Ruhrgebiets runden das kulturelle Angebot ab.

Insgesamt bietet die Lage eine hohe Lebensqualität durch die Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und der exzellenten Anbindung an städtische Annehmlichkeiten und Freizeitmöglichkeiten.

Bilder

Wohnbereich



Wohn- und Essbereich



Wohnbereich



Schlafzimmer



Ankleidezimmer



Badezimmer



Tiefgarage



Hausansicht



Grundriss

