

# SAM IMMOBILIEN

Ihre vertrauensvolle Hand – rund um das Thema Immobilien

**Immobilien-Exposé**

**"renoviert - schöner Weitblick - für jung  
und alt" 2- Zimmer Eigentumswohnung  
in Ennepetal-Homberge**

**Objekt-Nr.:**

**001510-2024**

## Wohnung zum Kauf

in 58256 Ennepetal - Homberg



## Details

Provisionspflichtig

Rolladen

Wasch/Trockenraum

Kabel/Sat-TV

Hausgeld

**250 €**

Käuferprovision inkl. USt.

**3,57%**

Wohnfläche (ca.)

**62 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**2**

Etage

**3**

Anzahl Etagen

**4**

Baujahr

**1972**

Lage/Gebiet

**Wohngebiet**

Zustand

**teil/vollrenoviert**

Bauweise

**Massiv**

Bad mit

**Wanne, Fenster**

Küche

**Einbauküche**

Boden

**Fliesen, Laminat**

Fahrstuhl

**Personen**

Ausrichtung Balkon/Terrasse

**Norden, Osten, Westen**

## Beschreibung

Bei der Immobilie handelt es sich um ein in 1972 erbautes Wohnhaus mit 29 Parteien.

Im Jahr 2018 wurde die Wohnung umfassend renoviert.

Die Raumaufteilung spiegelt ein praktisches und modernes Bild wieder. Zusätzliches Highlight sind die zwei Balkone, von welchen Sie einen wunderschönen Weitblick genießen.

Das Haus inklusive der Außenanlage befinden sich in einem gepflegten Zustand.

Auf ca. 62 m<sup>2</sup> Wohnfläche finden Sie einen großzügigen Wohn-/ Essbereich mit Zugang zum West-Balkon, ein gemütliches Schlafzimmer mit Ausgang auf den Nord-Ost-Balkon, das Wannenbad (mit Fenster) und eine moderne Küche (inkl. Einbauküche).

Abstellmöglichkeiten und Stauraum stehen Ihnen in dem zur Wohnung gehörenden Kellerabteil zur Verfügung.

Die Pflege der Außenanlage und das Räumen der Zuwegungen bei Schnee und Eis erfolgt durch ein externes Unternehmen. Die Kosten sind im Hausgeld enthalten.

Die Treppenhausreinigung wird durch die Eigentümer durchgeführt.

Sie legen Wert auf eine angenehme, ruhige Wohnlage in grüner Umgebung? - Dann sind Sie hier richtig!

Sie wollen nicht noch etliche Renovierungen/ Sanierungen durchführen? Nach kleineren Schönheitsarbeiten können Sie hier einziehen!

Die Wohnung eignet sich sowohl zur Eigennutzung wie auch als Kapitalanlage.

## **Ausstattung**

Bauweise:

Die Immobilie wurde 1972 in Massivbauweise mit Stahlbetondecken und Flachdachkonstruktion erbaut.

Fenster:

Im Jahr 2018 wurden sämtliche Fenster der Wohnung erneuert. Es wurden weiße Kunststofffenster mit 2-fach Thermophenverglasung verbaut, welche größtenteils über PVC-Außenrollladen verfügen.

Heizung:

Die gesamte Wohnanlage wird durch eine Ölbrennwertheizung (aus 2013) beheizt. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen Durchlauferhitzer. Der Heizungsverbrauch für die Wohnung wird über Heizkörperablesegeräte ermittelt.

Elektrik:

Die Elektrik (Kabel, Steckdosen und Schalter) innerhalb der Wohnung wurde im Jahr 2018 erneuert.

Bad:

Die Wohnung verfügt über ein zeitgemäßes Badezimmer aus dem Jahr 2018. Es wurden anthrazit farbenen und weiße Keramikfliesen in Verbindung mit weißen Sanitärobjekten gewählt. Die Badewanne ist mit einer Duschtrennwand und Regenduschausrüstung ausgestattet. Im Kaufpreis enthalten sind die farblich abgestimmten Badezimmermöbel (Spiegelschrank, Waschbeckenunterschrank, Hängeschrank).

**Innentüren:**

Die modernen weißen Innentüren und im Wohnbereich/ Küche Glastüren stammen ebenfalls aus 2018.

**Fußboden/ Wände:**

In den Wohn-/ Schlafräumen wurde ein Laminatboden ausgelegt. Die Küche und das Bad sind gefliest (anthrazit). Die Wände sind tapeziert (teilweise mit leicht farblichen Akzenten).

**Sonstiges:**

Der Wasserverbrauch und die Abwasserkosten werden nach Personen ermittelt. Die weiß/ schwarze Einbauküche (Hochglanz) mit Elektrogeräten, wie auch die Badezimmermöbel sind im Kaufpreis enthalten.

## Lage & Umgebung

58256 Ennepetal - Homberg

Diese schöne Eigentumswohnung mit traumhaftem Ausblick befindet sich in ruhiger Lage, in Ennepetal-Homberge.

Genießen Sie das ruhige Wohnumfeld, welches durch eine Bebauung mit 1-2 Familienhäusern geprägt ist.

Die Umgebung bietet Ihnen durch den angrenzenden Wald viele Möglichkeiten für erholsame Spaziergänge.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Sparkasse und Co. sind innerhalb von 5 Autominuten zu erreichen.

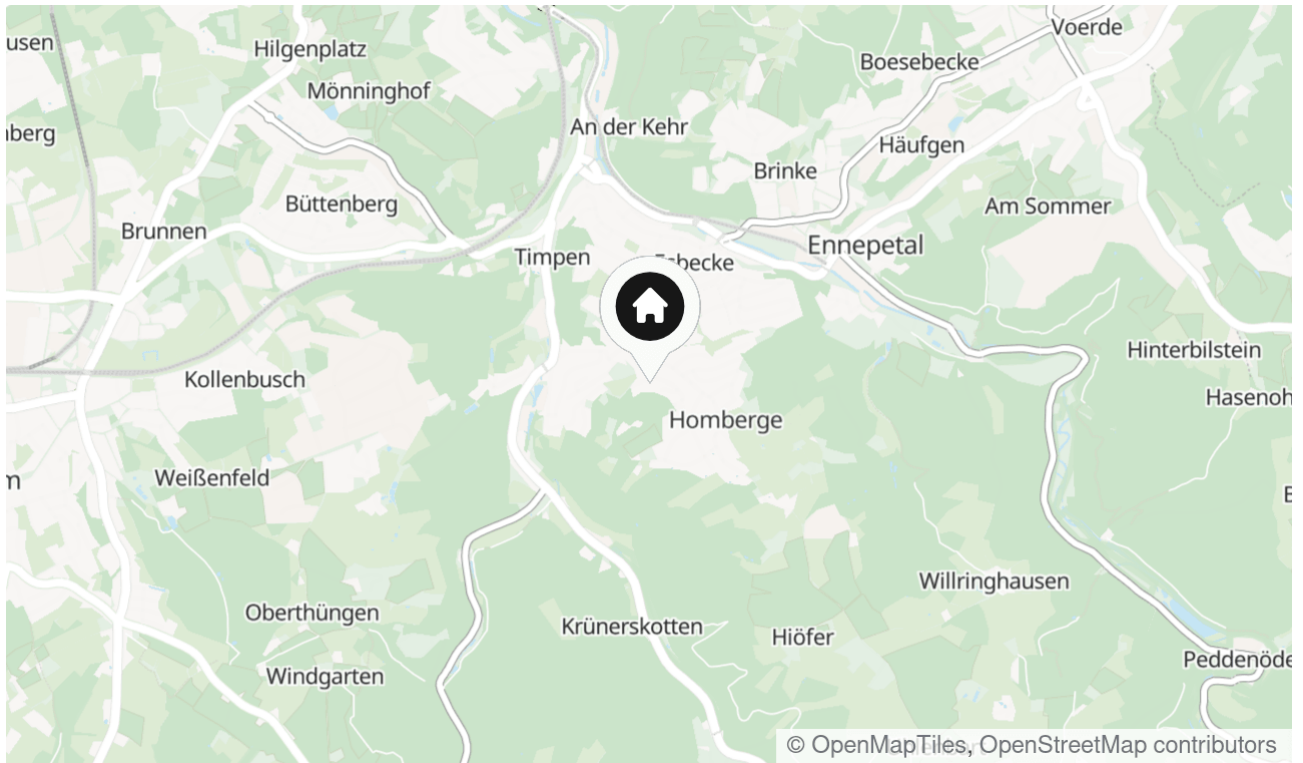
In 10 Fahrminuten gelangen Sie in die Nachbarstädte Schwelm und Gevelsberg.

Bis zu den Autobahnen (A1, A43, A46) sind es ca. 15 Minuten.

Diese führen Sie zügig nach Wuppertal, Düsseldorf und in das Ruhrgebiet.

Die fußläufig erreichbare Bushaltestelle gewährleistet mit der Buslinie 561 eine gute Anbindung nach Ennepetal-Milspe und Ennepetal-Rüggeberg.

Leben Sie in grüner Umgebung in familien- und hundefreundlicher Lage.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

## Energieausweis

Endenergieverbrauch

**116 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Energieverbrauch inkl. Warmwasser

**Nein**

Befeuerungsart

**Öl**

Wesentlicher Energieträger

**Öl**

Gültig bis

**11.05.2027**







Bild...



Bild...



Bild...

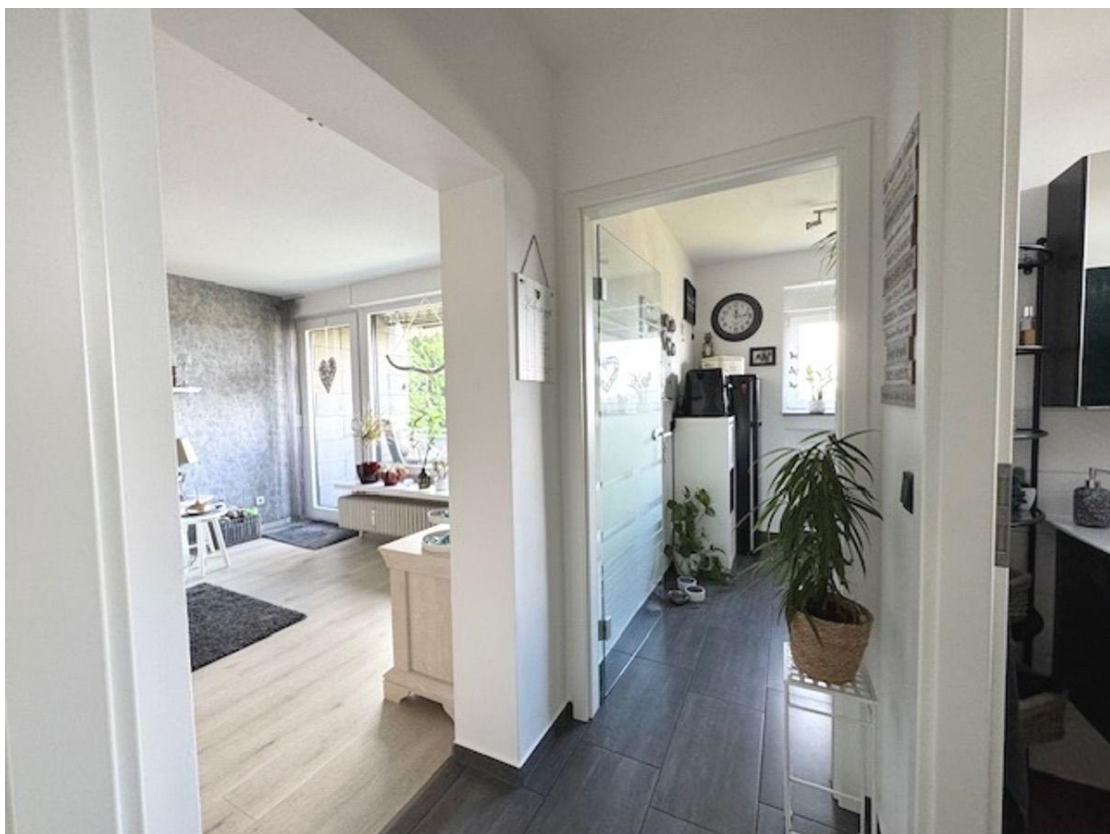


Bild...



Bild...

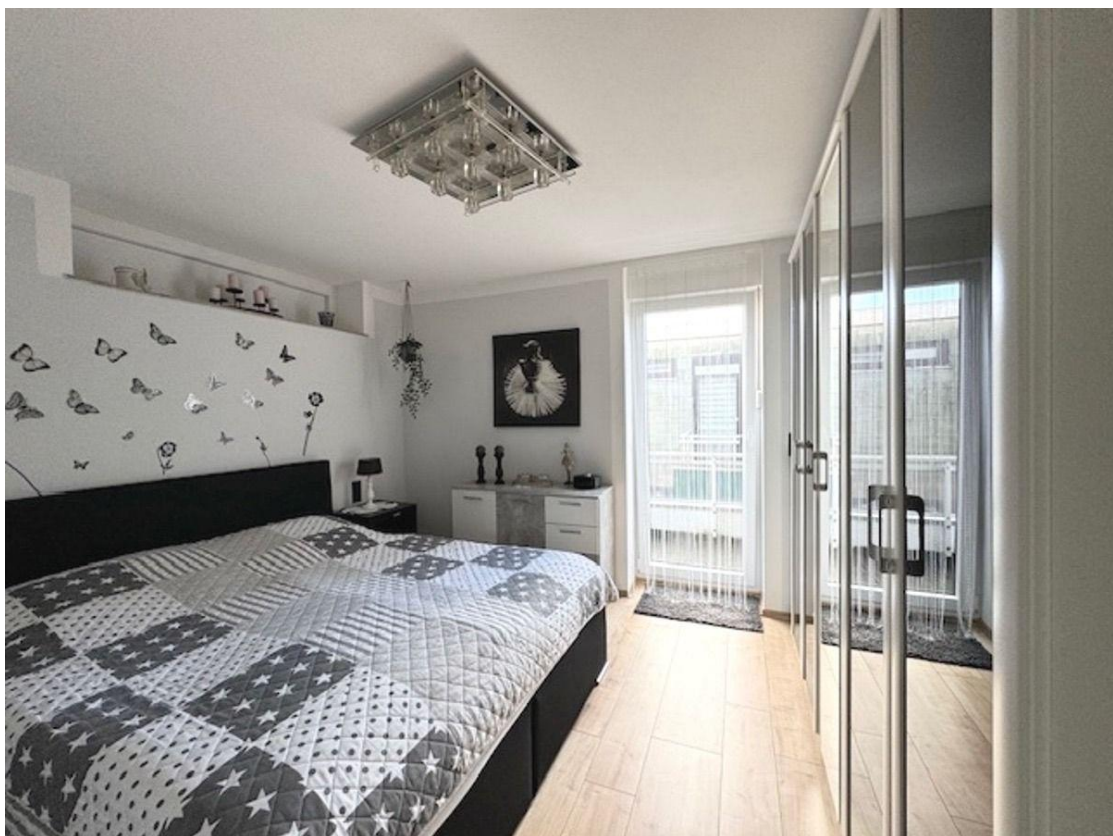


Bild...



Bild...



Bild...



Bild...



Bild...



Bild...

## Kontakt

### SAM Immobilien

Telefon: 02333/4039488

E-Mail: [s.sopp@sam-immobilien.de](mailto:s.sopp@sam-immobilien.de)

### Ihr Ansprechpartner

Frau Sabrina Sopp

### Impressum

[www.sam-immobilien.de/impressum/](http://www.sam-immobilien.de/impressum/)

### Besuchen Sie uns im Internet

[www.sam-immobilien.de](http://www.sam-immobilien.de)

