

# SAM IMMOBILIEN

Ihre vertrauensvolle Hand – rund um das Thema Immobilien

**Immobilien-Exposé**

**„großzügige Raumaufteilung - schöner  
Ausblick - ruhige Dorflage“ 3-Zimmer-  
Eigentumswohnung**

**Objekt-Nr.:**

**000101-2025**

## Wohnung zum Kauf

in 58256 Ennepetal - Rüggeberg



## Details

### Provisionspflichtig

Hausgeld

**255 €**

Käuferprovision inkl. USt.

**3,57 %**

Wohnfläche (ca.)

**97 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**3**

Etage

**0**

Anzahl Etagen

**2**

Baujahr

**1980**

Stellplatzpreis (Garage)

**10.000 €**

Garagenanzahl

**1**

Lage/Gebiet

**Wohngebiet**

## Beschreibung

Bei der Immobilie handelt es sich um ein in 1980 erbautes Wohnhaus mit 9 Wohnungen. Die Raumaufteilung spiegelt ein praktisches und modernes Bild wieder. Zusätzliches Highlight ist die große, überdachte Loggia.

Das Haus, inklusive der Außenanlagen, befinden sich in einem top gepflegten Zustand.

Auf ca. 97 m<sup>2</sup> Wohnfläche finden Sie einen großzügigen Wohn-/ Essbereich mit Zugang zur Loggia, eine separate Küche, den abgetrennten Schlafbereich mit zwei Schlafzimmern und dem Badezimmer, ein zusätzliches Gäste-WC und einen kleinen Abstellraum vor.

Einen gemeinschaftliche Terrassenfläche bietet die Möglichkeit für gemütliche Grillabende.

Für Ihren PKW können wir Ihnen eine Garage hinter dem Haus anbieten. Kaufpreis: 10.000 €.

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

## **Ausstattung**

Die Ausstattung der Wohnung stammt aus dem Ursprungsbaujahr. Hier bedarf es einer gestalterischen Erneuerung des Badezimmers/ Gäste-WCs, der Fußboden- und Wandbeläge. Beheizt wird die Wohnung mit einer Nachtstromspeicher Fußbodenheizung.

Legen Sie direkt mit den Renovierungsarbeiten los - die Boden- und Wandbeläge wurden bereits entfernt - und schaffen Sie sich Ihr neues Zuhause!

Gerne sende wir Ihnen ein ausführliches Exposé mit sämtlichen Ausstattungsdetails.

## **Sonstiges**

Genießen Sie einen „Fullservice“. Die Pflege der Außenanlage, das Räumen der Zuwegungen bei Schnee und Eis und die Reinigung des Treppenhauses und Gemeinschaftskeller erfolgt durch externe Unternehmen. Die Kosten sind im Hausgeld enthalten.

Wir möchten höflich darauf hinweisen, dass die hier gemachten Angaben ausschließlich auf den von uns vom Verkäufer übermittelten Unterlagen und Daten basieren. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit können wir keine Haftung übernehmen. Unsere Angebote sind freibleibend, Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Besichtigungen erfolgen auf Wunsch des Verkäufers ausschließlich nur mit der Firma SAM Immobilien.

## Lage & Umgebung

58256 Ennepetal - Rüggeberg

Ennepetal - Rüggeberg

Diese großzügig geschnittene Eigentumswohnung befindet sich in schöner, ruhiger, kinderfreundlicher Lage, in Ennepetal-Rüggeberg.

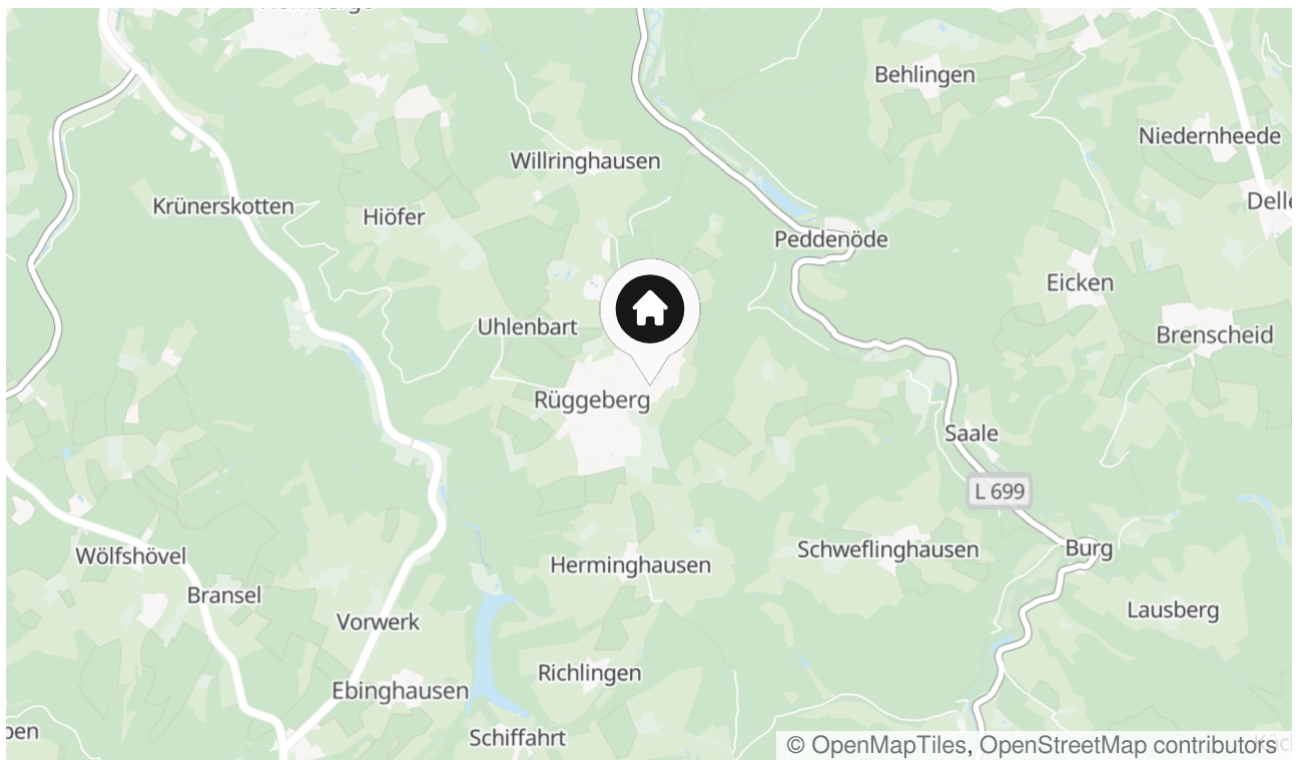
Hier haben Sie ausreichend Möglichkeiten Ihre Freizeit zu genießen. Ausgedehnten Spaziergängen und Ruhe steht hier nichts im Wege.

Weitere Freizeitaktivitäten finden Sie beim Fußballverein Rot-Weiß-Rüggeberg oder im Turnverein Rüggeberg, sowie beim CVJM und/ oder im Heimatverein. Ein Kinderspielplatz, ein Bolzplatz, sowie ein Kindergarten und eine Grundschule befinden sich direkt im Dorf und sind innerhalb von fünf Gehminuten zu erreichen.

Eine Busanbindung mit zwei Linien bringt Sie nach Ennepetal-Milspe.

Genießen Sie die grüne Umgebung in familien- und hundefreundlicher Lage in Verbindung mit der angenehmen Ruhe.

Die Immobilie eignet sich auf Grund des Raumangebotes und der Aufteilung hervorragend für ein Paar oder eine Familie mit einem Kind.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

## Energieausweis

Endenergieverbrauch

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

Energieverbrauch inkl. Warmwasser

**Nein**

Befeuerungsart

**Elektro**

Wesentlicher Energieträger

**Elektro**

Gültig bis

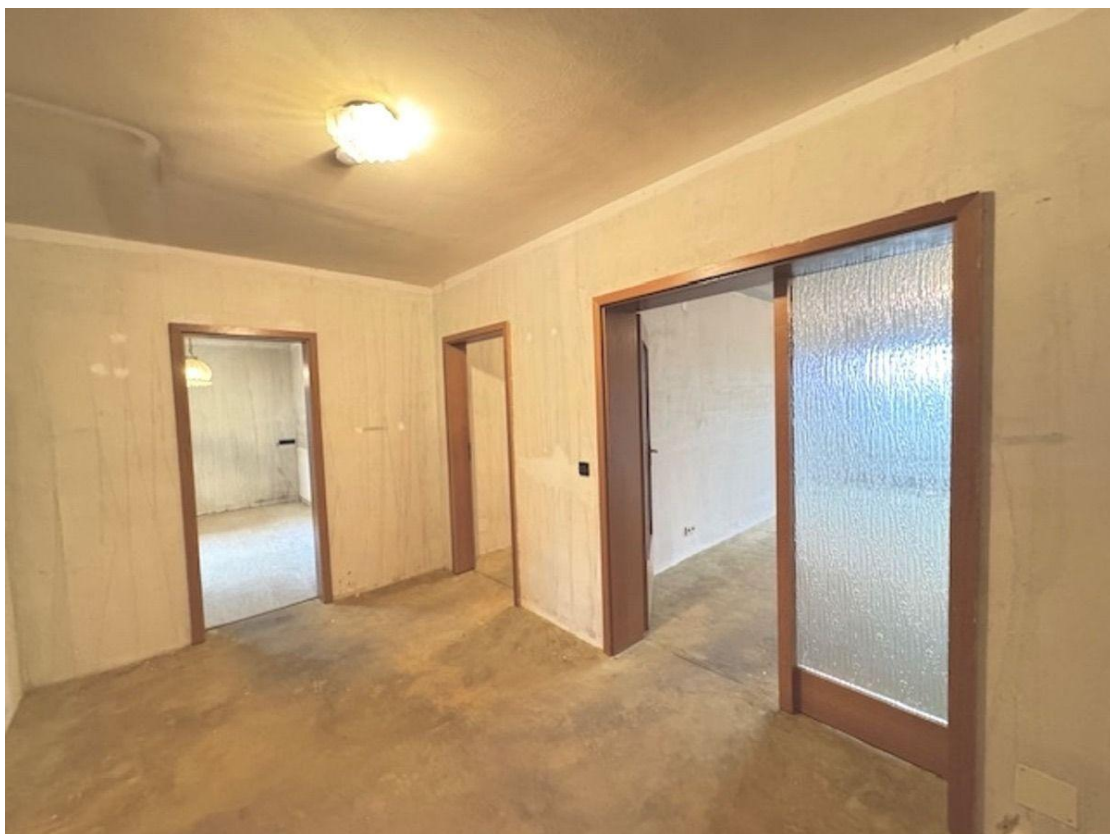
**08.05.2029**







Ansicht



Diele



Wohnen



Küche





Kind



Bad



Gäste-WC



Loggia 1





Loggia 2

## 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)

