

Witten / Annen

VB: Zuschlagen für unter 1.100 € / m²

Property ID: 25381001



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 474.999 EUR • LIVING SPACE: ca. 365 m² • LAND AREA: 1.286 m²

Property ID: 25381001 - 58453 Witten / Annen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25381001 - 58453 Witten / Annen

At a glance

Property ID	25381001
Living Space	ca. 365 m²
Year of construction	1966
Type of parking	3 x Garage

Purchase Price	474.999 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	In need of renovation
Construction method	Solid
Commercial space	ca. 82 m²
Rentable space	ca. 447 m²
Equipment	Terrace, Balcony

Property ID: 25381001 - 58453 Witten / Annen

Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	15.05.2035	Final Energy Demand	280.00 kWh/m²a
Power Source	Oil	Energy efficiency class	H
		Year of construction according to energy certificate	1966

Property ID: 25381001 - 58453 Witten / Annen

The property



Property ID: 25381001 - 58453 Witten / Annen

The property



Property ID: 25381001 - 58453 Witten / Annen

A first impression

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)

Property ID: 25381001 - 58453 Witten / Annen

All about the location

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.

Property ID: 25381001 - 58453 Witten / Annen

Other information

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 25381001 - 58453 Witten / Annen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sascha Schumacher

Morgenstraße 22, 59423 Unna

Tel.: +49 2303 - 91 83 10

E-Mail: unna@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com