

Hattingen

# Landliebe pur! Mehrgenerationen-Fachwerkhaus mit Hofcharakter

Objektnummer: 26436010



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 880.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 305 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 44.050 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26436010 - 45527 Hattingen**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Alles zum Standort**
- Sonstige Angaben**
- Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26436010 - 45527 Hattingen**

## Auf einen Blick

|              |                        |
|--------------|------------------------|
| Objektnummer | 26436010               |
| Wohnfläche   | ca. 305 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach             |
| Zimmer       | 10                     |
| Schlafzimmer | 5                      |
| Badezimmer   | 3                      |
| Baujahr      | 1900                   |

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| Kaufpreis                     | 880.000 EUR   |
| Haustyp                       | Zweifamilienhaus  |
| Provision                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernisierung /<br>Sanierung | 2023  |
| Zustand der<br>Immobilie      | renovierungsbedürftig   |
| Bauweise                      | Holz  |
| Ausstattung                   | Gäste-WC, Kamin,<br>Garten/-mitbenutzung  |

**Objektnummer: 26436010 - 45527 Hattingen**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

|                                   |                       |                                    |                          |
|-----------------------------------|-----------------------|------------------------------------|--------------------------|
| <b>Heizungsart</b>                | <b>Zentralheizung</b> | <b>Energieausweis</b>              | <b>Verbrauchsausweis</b> |
| <b>Wesentlicher Energieträger</b> | <b>Gas</b>            | <b>Endenergieverbrauch</b>         | <b>48.29 kWh/m²a</b>     |
| <b>Energieausweis gültig bis</b>  | <b>13.02.2033</b>     | <b>Energie-Effizienzklasse</b>     | <b>A</b>                 |
| <b>Befuerung</b>                  | <b>Gas</b>            | <b>Baujahr laut Energieausweis</b> | <b>1900</b>              |

Objektnummer: 26436010 - 45527 Hattingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26436010 - 45527 Hattingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26436010 - 45527 Hattingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26436010 - 45527 Hattingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26436010 - 45527 Hattingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26436010 - 45527 Hattingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26436010 - 45527 Hattingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26436010 - 45527 Hattingen

## Die Immobilie



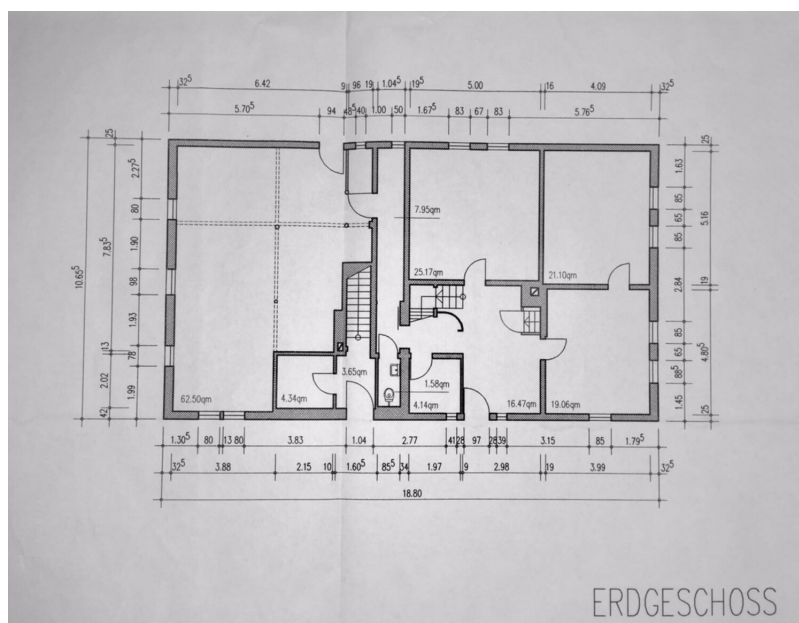
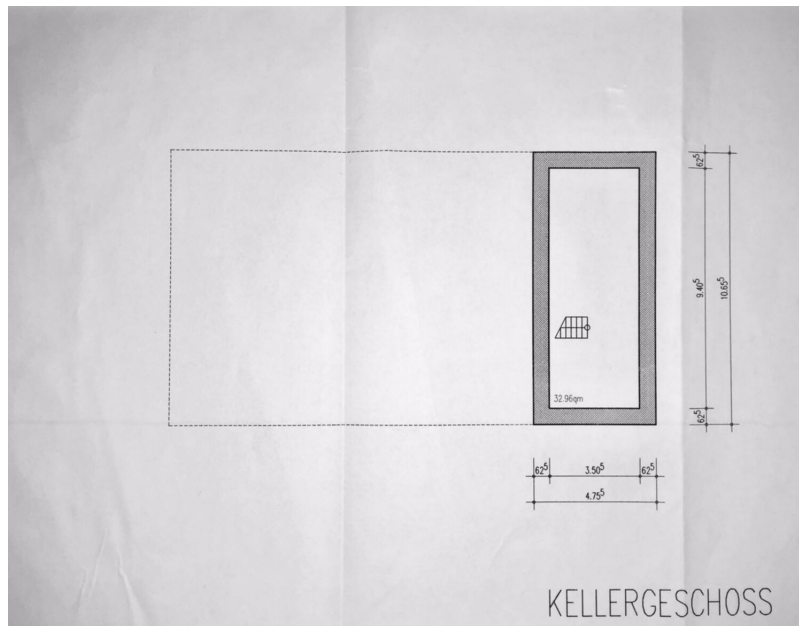
Objektnummer: 26436010 - 45527 Hattingen

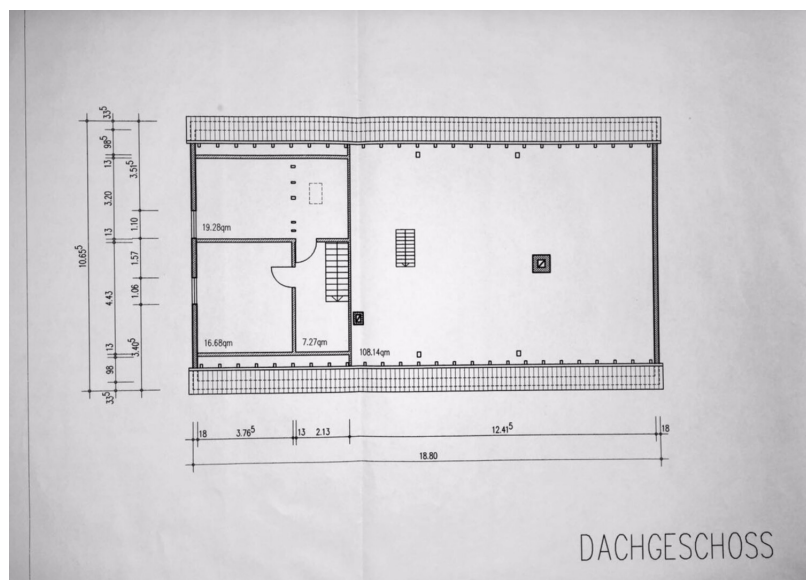
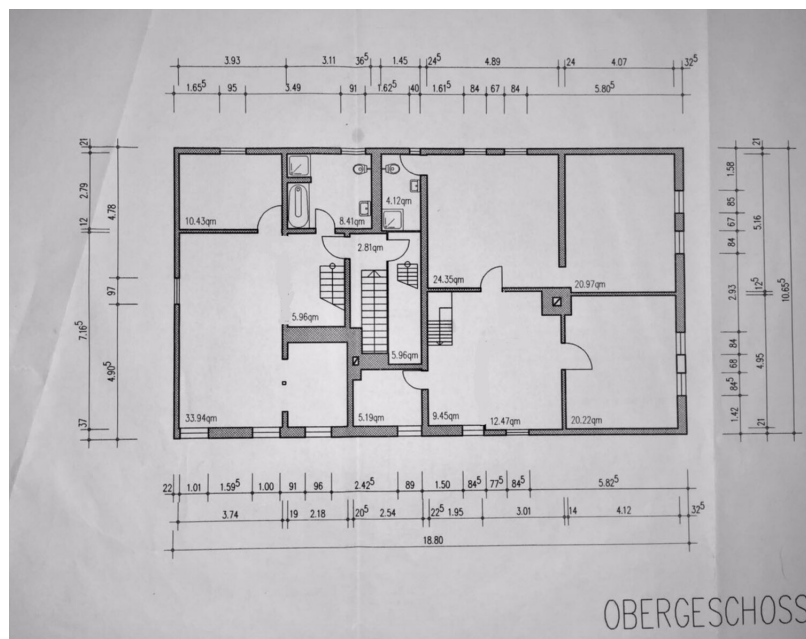
## Die Immobilie



Objektnummer: 26436010 - 45527 Hattingen

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26436010 - 45527 Hattingen**

## Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Zweifamilienhaus bietet mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 305 m<sup>2</sup> auf einem weitläufigen Grundstück von rund 44.050 m<sup>2</sup> inklusive Stallungen und Weide ideale Voraussetzungen für individuelles Wohnen, Mehrgenerationenkonzepte oder die Kombination aus Wohnen und Tierhaltung.

Das ursprünglich im Jahr 1900 errichtete Fachwerkhaus verfügt über zwei separat zugängliche Wohneinheiten. Die rechte Haushälfte umfasst ca. 188 m<sup>2</sup> Wohnfläche, während die linke Einheit über rund 117 m<sup>2</sup> verfügt. Das Anwesen wurde in den Jahren 2020 bis 2023 teilweise modernisiert und saniert.

Die Raumaufteilung der rechten Haushälfte gestaltet sich großzügig und familienfreundlich. Im Erdgeschoss befinden sich Küche, Wohnzimmer, Gäste-/Arbeitszimmer, Gäste-WC, der Kellerzugang sowie die Treppe ins Obergeschoss.

Auf dieser Ebene liegen ein Badezimmer, ein Schlafzimmer mit angrenzendem Raum zur individuellen Nutzung, ein Kinderzimmer sowie der Zugang zum Dachboden.

Die Räumlichkeiten wurden bereits umfassend für den weiteren Innenausbau hergerichtet und bieten ideale Voraussetzungen, um eigene Wohnideen zu verwirklichen. Bereits erneuert wurden Holzfenster mit Zweifachverglasung sowie Holztüren. Zudem wurde die Elektrik durch einen Fachbetrieb modernisiert und weitestgehend vorbereitet. Schalter und finale Ausstattungselemente können nach eigenen Vorstellungen ergänzt werden. Auch die Wasser- und Heizungsleitungen wurden größtenteils erneuert, sodass die technischen Grundvoraussetzungen für eine moderne Wohneinheit geschaffen sind.

Die linke Haushälfte präsentiert sich im Vergleich nahezu bezugsfertig. Sie wurde bereits umfangreich und fachgerecht saniert und überzeugt mit zeitgemäßem Wohnkomfort und einem modernen Wohnambiente. Einige wenige Restarbeiten, wie die Erneuerung einzelner Böden und Fußleisten, sind noch vorzunehmen.

Im Zuge der Sanierung wurden Dämmmaßnahmen durchgeführt sowie eine neue Gaszentralheizung installiert, die beide Wohneinheiten versorgt.

Im Erdgeschoss befinden sich der Heizungsraum und eine Treppe, die zur Wohneinheit mit separater Eingangstür im Obergeschoss führt. Dort erwartet Sie ein offener Wohn-, Ess- und Kochbereich mit freigelegten Holzbalken, die dem Raum eine besondere Atmosphäre verleihen. Ergänzt wird diese Ebene durch ein modernes Wannens- und Duschbad wie auch

ein Gäste-/Arbeitszimmer.

Das Dachgeschoss verfügt über ein Schlafzimmer und ein Kinderzimmer mit viel Tageslicht. Charakteristische Elemente, wie sichtbare Holzbalken und teilweise erhaltene Holzböden, verleihen den Räumen zusätzlichen Charme.

Das ehemalige Reiterstübchen wurde vollständig entkernt, gestrichen und modernisiert. Es ist sowohl vom angrenzenden Stall als auch von der rechten Wohneinheit aus begehbar und verfügt über ein zusätzliches separates WC.

Für Pferdeliebhaber bietet das Anwesen hervorragende Bedingungen. Die Stallungen wurden umfangreich saniert – größtenteils mit neuen Dächern, Wasserrinnen und modernen Stalleinrichtungen der Firma Rutjes. Großzügige Boxen, neue Stallfenster und Türen sowie moderne Tränken und Tröge ergänzen die hochwertige Ausstattung. Der Reitplatz wurde mit hochwertigem Stremmer-Sand ausgestattet und verfügt über entsprechende Drainagen, wodurch eine nahezu ganzjährige Nutzung möglich ist.

Die weitläufigen Außenflächen mit direkt angrenzenden Weiden, befestigten Wegen und arrondierten Flächen fügen sich harmonisch in die Landschaft ein und bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Tierhaltung und Freizeit.

**Objektnummer: 26436010 - 45527 Hattingen**

## **Alles zum Standort**

**Die Hofanlage befindet sich in ruhiger, ländlich geprägter Lage im beliebten Hattinger Umland und bietet eine ideale Kombination aus naturnahem Wohnen und angrenzender Infrastruktur. Umrahmt von Wiesen, Feldern und weitläufigen Reitwegen eignet sich die Umgebung hervorragend für Pferdehaltung und Ausritte direkt ab Hof.**

**Die nahegelegenen Ortsteile sowie die Hattinger Innenstadt sind in wenigen Fahrminuten erreichbar und bieten Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Gastronomie sowie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Auch die Anbindung an die umliegenden Städte des Ruhrgebiets und des Bergischen Landes ist günstig, wodurch der Standort sowohl für private Pferdehalter als auch für gewerbliche Nutzung attraktiv ist.**

**Die reizvolle Landschaft mit ihrem hohen Freizeit- und Erholungswert macht diese Lage besonders interessant für Naturliebhaber, Reitsportbegeisterte und Menschen, die eine ruhige Wohn- und Arbeitsatmosphäre suchen.**

**Objektnummer: 26436010 - 45527 Hattingen**

## **Sonstige Angaben**

**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 Handelsregisterauszugs, 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.

**Objektnummer: 26436010 - 45527 Hattingen**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Andrea Höfle**

---

**Kirchplatz 16, 45525 Hattingen**  
**Tel.: +49 2324 - 86 73 890**  
**E-Mail: [hattingen@von-poll.com](mailto:hattingen@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**