

Hattingen

Modernisiertes Refugium mit Loftcharakter für Naturliebhaber!

Objektnummer: 26436009



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 1.400.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 395 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 14.500 m²

Objektnummer: 26436009 - 45527 Hattingen

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

Objektnummer: 26436009 - 45527 Hattingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26436009	Kaufpreis	1.400.000 EUR
Wohnfläche	ca. 395 m ²	Haustyp	Villa
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	7	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	2	Bauweise	Massiv
Badezimmer	3	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon
Baujahr	1850		
Stellplatz	6 x Freiplatz, 2 x Garage		

Objektnummer: 26436009 - 45527 Hattingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	159.70 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	13.06.2032	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1850

Objektnummer: 26436009 - 45527 Hattingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26436009 - 45527 Hattingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26436009 - 45527 Hattingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26436009 - 45527 Hattingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26436009 - 45527 Hattingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26436009 - 45527 Hattingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26436009 - 45527 Hattingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26436009 - 45527 Hattingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26436009 - 45527 Hattingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26436009 - 45527 Hattingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26436009 - 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: 26436009 - 45527 Hattingen

Ein erster Eindruck

Dieses außergewöhnliche Anwesen vereint modernen Loftcharakter mit naturnaher Lebensqualität und schenkt ein unvergleichliches Wohngefühl auf einem rund 14.500 m² großen, parkähnlichen Grundstück. Das Haupthaus erstreckt sich über großzügige ca. 320 m² Wohnfläche und wurde zwischen 2000 und 2003 kernsaniert und liebevoll modernisiert.

Ein separates Gästehaus mit weiteren ca. 75 m² Wohnfläche gehört ebenfalls dazu.

Schon beim Betreten des Haupthauses spürt man die Weite und Lichtdurchflutung des offenen Wohn-, Ess- und Küchenbereichs. Man wird vom angenehmen Duft des Lärchenholzes sanft begleitet, wovon im Erdgeschoss, jedoch vor allem im Obergeschoss reichlich verbaut wurde und eine sehr hochwertige und gesundheitsförderliche Atmosphäre entstehen konnte. Die großzügige Landhausküche mit Tresen bildet den zentralen Mittelpunkt des Hauses und lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein. Große Fenster öffnen den Blick in die Natur und lassen das Haus mit dem Garten verschmelzen. Ein Kamin im Erdgeschoss schafft behagliche Atmosphäre, die durch die Fußbodenheizung ergänzt wird, während der angrenzende Wintergarten zu jeder Jahreszeit einen ruhigen Rückzugsort mit Blick in die Natur bietet.

Im Obergeschoss ist der Schlafbereich ebenfalls offen gestaltet und geht fließend über in einen besonderen Raum, der individuell genutzt werden kann für Entspannung oder auch Fitness. Ergänzt wird die obere Ebene durch ein Arbeitszimmer mit Zugang zur Loggia, eine Ankleide und ein stilvolles Badezimmer.

Durch die Offenheit des Haupthauses wird der Blick frei und regt die Sinne an, da das Haus so mit der wunderschönen Natur der Umgebung unmittelbar eins wird.

Das Haupthaus - ein Traum für alle, die offene Großzügigkeit im Wohnbereich

mitten in der Natur lieben!

Durch die Eigenständigkeit des separaten Gästehauses entstehen weitere denkbare Varianten, auch beispielsweise der gewerblichen Nutzung des Haupthauses, z.B. für Therapie- Seminar- bzw. Wellnesskonzepte. Ausgestattet mit Kamin, Klimaanlage (Heiz- und Kühlfunktion) sowie eigenem Wintergarten kann es aber auch ebenso ein gemütlicher Rückzugsort sein für Gäste, ältere Kinder oder ein inspirierender Arbeitsbereich.

Das weitläufige Grundstück bietet viel Privatsphäre und Raum zur Entfaltung. Eine Streuobstwiese mit alten Obstsorten und der naturnahe Schwimmteich laden zum Genießen und Verweilen ein. Ein Weinkeller, eine Bio-Kläranlage und ein Regenwassertank mit ca. 10.000 Litern Fassungsvermögen runden die Besonderheit des Objektes ab.

Eine Doppelgarage mit integrierter Werkstatt und zusätzlichem Spitzboden bietet Platz für Fahrzeuge und Hobbys. Darüber hinaus entsteht weiteres Potenzial, das Zuhause nach eigenen Vorstellungen zu erweitern.

Ein Ort, der Raum, Ruhe und Natur auf besondere Weise miteinander verbindet – ein Zuhause, in dem man ankommt und sofort zu Hause ist.

Ein sehr besonderes Anwesen, ein wahres Juwel der Ruhe und Abgeschiedenheit bei gleichzeitiger Nähe zu den Städten des Ruhrgebiets!

Objektnummer: 26436009 - 45527 Hattingen

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in besonders reizvoller Lage am Rande von Hattingen, eingebettet in eine der schönsten Naturlandschaften des südlichen Ruhrgebiets. Umgeben von sanften Hügeln, weitläufigen Wiesen und Wäldern bietet die Umgebung ein hohes Maß an Ruhe, Privatsphäre und Lebensqualität.

Direkt vor der Haustür eröffnen sich zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Wanderungen und Fahrradtouren entlang eines der bekanntesten Höhenwege der Region, der mit beeindruckenden Ausblicken über das Ruhrtal begeistert. Naturfreunde und Ruhesuchende kommen hier gleichermaßen auf ihre Kosten.

Trotz der naturnahen Lage sind die Hattinger Innenstadt sowie umliegende Städte wie Essen, Bochum und Wuppertal in kurzer Zeit erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung befinden sich in komfortabler Entfernung und gewährleisten eine sehr gute Infrastruktur.

Die Lage verbindet auf ideale Weise naturnahes Wohnen mit urbaner Anbindung – perfekt für alle, die Ruhe und Erholung suchen, ohne auf die Vorzüge der Stadt verzichten zu wollen.

Objektnummer: 26436009 - 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: 26436009 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com