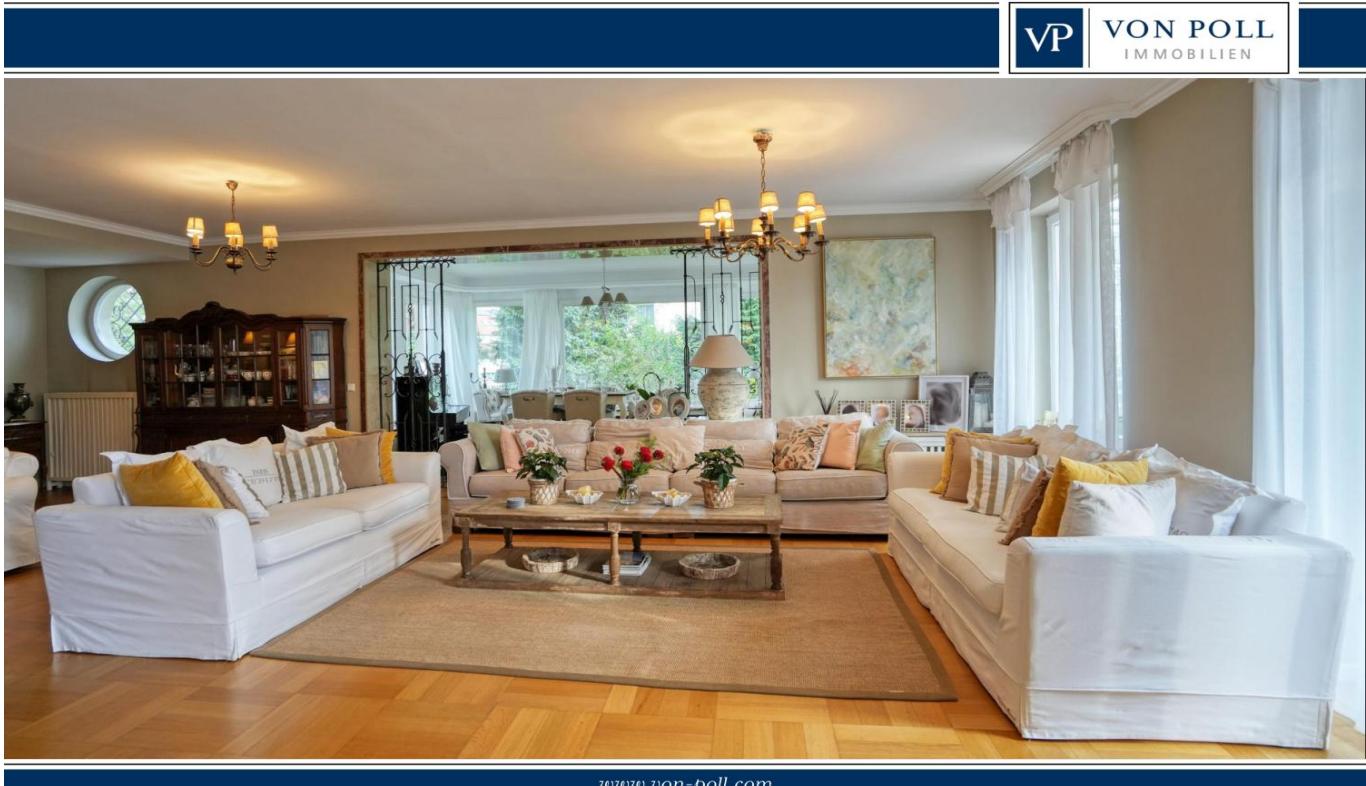


Sprockhövel – Niedersprockhövel

## Country-style villa for entrepreneurs on a large plot in a quiet location

*Property ID: 25061005*



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

PURCHASE PRICE: 1.500.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 440 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7.5 • LAND AREA: 2.500 m<sup>2</sup>

Property ID: 25061005 - 45549 Sprockhövel – Niedersprockhövel

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

**Property ID: 25061005 - 45549 Sprockhövel – Niedersprockhövel**

## At a glance

Property ID	25061005
Living Space	ca. 440 m <sup>2</sup>
Rooms	7.5
Bedrooms	4
Bathrooms	3
Year of construction	1950
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	1.500.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 190 m <sup>2</sup>

**Property ID: 25061005 - 45549 Sprockhövel – Niedersprockhövel**

## Energy Data

Type of heating	Central heating
Power Source	Oil
Energy information	At the time of preparing the document, no energy certificate was available.

Property ID: 25061005 - 45549 Sprockhövel – Niedersprockhövel

## The property



Property ID: 25061005 - 45549 Sprockhövel – Niedersprockhövel

## The property



Property ID: 25061005 - 45549 Sprockhövel – Niedersprockhövel

## The property



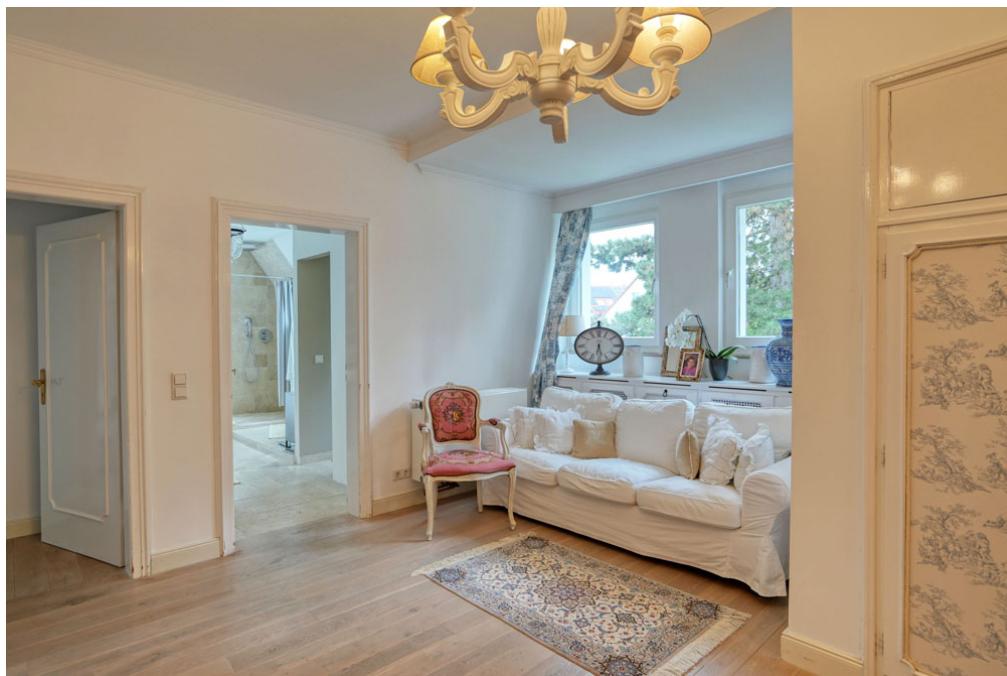
Property ID: 25061005 - 45549 Sprockhövel – Niedersprockhövel

## The property



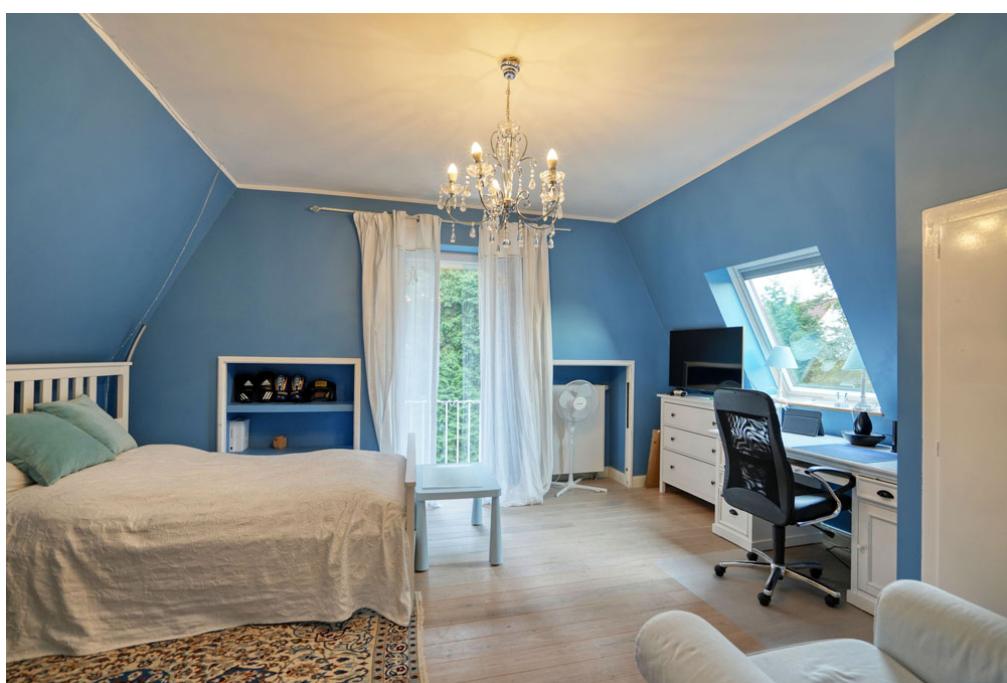
Property ID: 25061005 - 45549 Sprockhövel – Niedersprockhövel

## The property



Property ID: 25061005 - 45549 Sprockhövel – Niedersprockhövel

## The property



Property ID: 25061005 - 45549 Sprockhövel – Niedersprockhövel

## The property



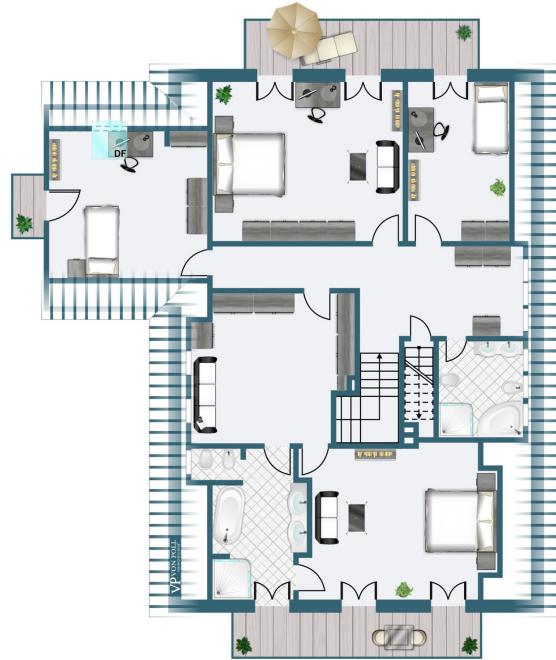
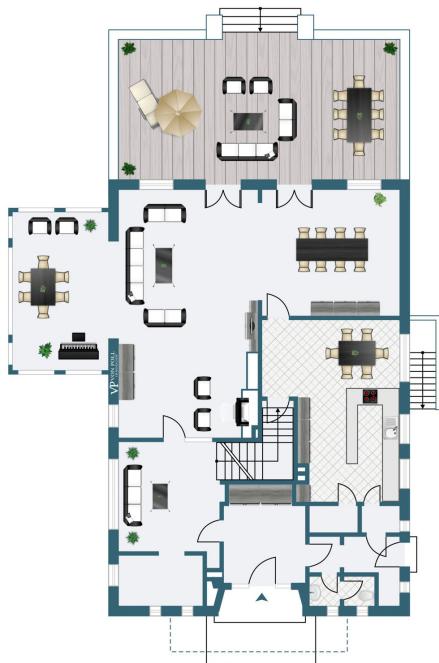
Property ID: 25061005 - 45549 Sprockhövel – Niedersprockhövel

## The property



Property ID: 25061005 - 45549 Sprockhövel – Niedersprockhövel

## The property



**Property ID: 25061005 - 45549 Sprockhövel – Niedersprockhövel**

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

**VP** | VON POLL  
IMMOBILIEN



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0234 - 97 88 894 0

Shop Bochum | Hattinger Straße 44 | 44789 Bochum | [bochum@von-poll.com](mailto:bochum@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD | [www.von-poll.com/bochum](http://www.von-poll.com/bochum)

**Property ID: 25061005 - 45549 Sprockhövel – Niedersprockhövel**

## A first impression

This exceptional property exudes a sense of solidity. Built around 1951 as a factory owner's villa, this generously proportioned detached house boasts high-quality finishes. It underwent extensive modernization between 2012 and 2015 and has been meticulously maintained ever since. The house is bright, welcoming, and exceptionally well-kept. On the ground floor, leading from the vestibule, there is a cloakroom and guest WC to the right, and to the left, a spacious entrance hall with the staircase to the upper floor and access to the generous living area. This living area features a fireplace and an adjoining conservatory-style room. Both the living room and the adjacent dining room provide access to the very large terrace and, from there, to the park-like garden. The well-equipped kitchen, with space for an additional dining table, is adjacent to the dining room. Upstairs, the central hallway provides access to three children's or guest bedrooms, a children's bathroom, and the master suite. This room comprises a dressing room leading to the master bedroom and the bathroom, which features a large shower area with a freestanding bathtub, two washbasins, a toilet, and a bidet. All bedrooms have access to balconies of varying sizes. The attic has been fully converted into living space and offers ample room for playing and/or working. It also includes a shower room. The full basement provides plenty of space for utility rooms as well as a finished room suitable for use as a home office. The garden is park-like in size and attractively landscaped, with expansive lawns, mature trees, and an outdoor pool, which is currently out of service. A garage and several parking spaces in front of the house complete the offering. Optionally, part of the property could be subdivided for further development. An energy performance certificate is being prepared.

**Property ID: 25061005 - 45549 Sprockhövel – Niedersprockhövel**

## Details of amenities

- Fußbodenbelag überwiegend antiker Travertin, Botticino-Marmor, Parkett, im Obergeschoss Vollholz-Dielen
- Holzfenster (Eiche-Vollholz) mit Isolierverglasung und mit elektrisch steuerbaren Rollläden
- Kaminbereich mit geschlossenem Kamin
- Exklusive Bäder
- Zahlreiche Einbaumöbel
- Wand- und Deckengestaltung mit Farben und Tapeten von Farrow & Ball
- Übergroße Raumhöhen, im Erdgeschoss ca. 2,90 m, im Obergeschoss ca. 2,80 m
- PKW-Garage und Stellplätze
- Weitläufiger Garten mit großen Rasenflächen, attraktiver Bepflanzung, mit Außenpool (derzeit stillgelegt) und mit großer Terrasse in Südwest-Ausrichtung

**Property ID: 25061005 - 45549 Sprockhövel – Niedersprockhövel**

## All about the location

Diese attraktive Immobilie liegt in einer ruhigen Anliegerstraße am Rand Sprockhövels. Niedersprockhövel hat einen kleinen Ortskern mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und eine sehr gute Infrastruktur. Schulen und Kindergärten befinden sich in geringer Entfernung.

Die Immobilie hat eine sehr gute Anbindung in Richtung Hattingen und Bochum. Durch die Nähe zu der Autobahn A43 hat sie außerdem eine hervorragende überörtliche Anbindung in alle Richtungen. In der Nähe verkehren mehrere Buslinien in Richtung Hattingen und Wuppertal.

**Property ID: 25061005 - 45549 Sprockhövel – Niedersprockhövel**

## Other information

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25061005 - 45549 Sprockhövel – Niedersprockhövel**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Michael Kayka

---

Hattinger Straße 44, 44789 Bochum

Tel.: +49 234 - 97 88 894 0

E-Mail: [bochum@von-poll.com](mailto:bochum@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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