Hattingen – Winz-Baak

# Junges, familienfreundliches Einfamilienhaus mit Top-Ausstattung in ruhiger, grüner Wohnlage

***Número de propiedad: 25061017***

**PRECIO DE COMPRA:** 899.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 216 m² • **HABITACIONES:** 6.5 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 373 m²

**Número de propiedad: 25061017 - 45529 Hattingen – Winz-Baak**


- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

**Número de propiedad: 25061017 - 45529 Hattingen – Winz-Baak**

# De un vistazo

| | |
|---|---|
| Número de propiedad | 25061017 |
| Superficie habitable | ca. 216 m² |
| Tipo de techo | Techo a dos aguas |
| Habitaciones | 6.5 |
| Año de construcción | 2009 |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Garaje |

| | |
|---|---|
| Precio de compra | 899.000 EUR |
| Casa | Casa unifamiliar |
| Comisión | Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Método de construcción | Sólido |
| Espacio utilizable | ca. 28 m² |

**Número de propiedad: 25061017 - 45529 Hattingen – Winz-Baak**

# Datos energéticos

| | |
|---|---|
| Tipo de calefacción | Calefacción por suelo radiante |
| Fuente de energía | ELECTRICITY |
| Certificado energético válido hasta | 29.09.2033 |
| Fuente de energía | Geotérmico |

| | |
|---|---|
| Certificado energético | Certificado energético |
| Demanda de energía final | 24.00 kWh/m²a |
| Clase de eficiencia energética | A+ |
| Año de construcción según el certificado energético | 2009 |

**Número de propiedad: 25061017 - 45529 Hattingen – Winz-Baak**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25061017 - 45529 Hattingen – Winz-Baak**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25061017 - 45529 Hattingen – Winz-Baak**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25061017 - 45529 Hattingen – Winz-Baak**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25061017 - 45529 Hattingen – Winz-Baak**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25061017 - 45529 Hattingen – Winz-Baak**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25061017 - 45529 Hattingen – Winz-Baak**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25061017 - 45529 Hattingen – Winz-Baak**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25061017 - 45529 Hattingen – Winz-Baak**

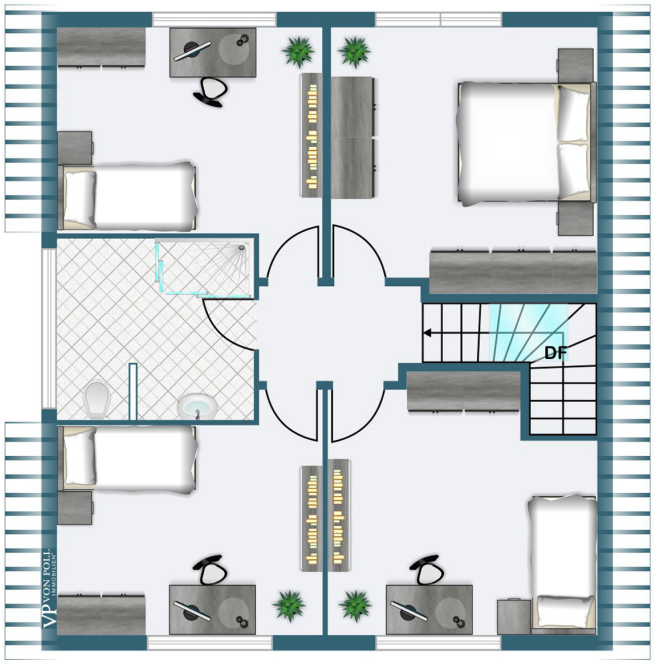
# La propiedad

**Número de propiedad: 25061017 - 45529 Hattingen – Winz-Baak**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25061017 - 45529 Hattingen – Winz-Baak**

# La propiedad



**Número de propiedad: 25061017 - 45529 Hattingen – Winz-Baak**

# La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com/bochum

**Número de propiedad: 25061017 - 45529 Hattingen – Winz-Baak**

# Una primera impresión

Dieses familienfreundliche Einfamilienhaus wurde 2009 in massiver Bauweise errichtet. Es ist überdurchschnittlich ausgestattet und befindet sich in einem außerordentlich gepflegten Zustand.
Im Erdgeschoss befinden sich, ausgehend von der Diele mit Garderobe und Gäste-WC, der großzügig geschnittene Wohn-/Essbereich mit Zugang auf einen großen, sonnigen Balkon sowie die hochwertig ausgestattete Küche mit Essplatz und mit Zugang auf die Terrasse und in den Garten.
Im Dachgeschoss liegen vier ähnlich große Räume, die sich als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer eignen. Das gut belichtete Badezimmer ist mit einer bodengleichen Dusche ausgestattet.
Im Gartengeschoss befinden sich ein großer, vielseitig nutzbarer Raum mit Zugang auf eine teilüberdachte Terrasse und in den Garten, ein Duschbad mit Sauna, außerdem ein Raum, der sich als Arbeitszimmer eignet, ein Abstellraum und ein Hauswirt-schafts- und Haustechnikraum. Der Abstellraum unter der Garage ist von der Terrasse zugänglich.
Der terrassierte und schön gestaltete Garten ist nach Süden ausgerichtet. Die Terras-sen und der Balkon sind mit einer Beschattungsmöglichkeit ausgestattet.
Eine überlange PKW-Garage und ein Stellplatz vor der Garage vervollständigen das Angebot.

**Número de propiedad: 25061017 - 45529 Hattingen – Winz-Baak**

# Detalles de los servicios

- Energieeffizienzklasse A+
- Fußbodenheizung mit Erdwärme-Zentralheizung
- Photovoltaikanlage mit 5,1 KWpeak, Bj. 2014
- Fußbodenbelag großformatiges Feinsteinzeug
- Kunststofffenster mit 3-fach-Isolierverglasung und mit elektrisch bedienbaren Rollläden und Fliegengittern
- Sanitärobjekte Villeroy & Boch
- Sauna im Gartengeschoss
- Schön angelegter Garten
- Terrasse und Balkon im Erdgeschoss mit Markisen
- Terrasse im Gartengeschoss teilweise überdacht
- Überlange PKW-Garage (unterkellert) und Stellplatz am Haus
- Die hochwertig ausgestattete Küche kann übernommen werden

**Número de propiedad: 25061017 - 45529 Hattingen – Winz-Baak**

# Todo sobre la ubicación

Dieses attraktive Einfamilienhaus liegt in einer ruhigen Wohnlage mit Blick auf Wald- und Wiesenflächen in unmittelbarer Nähe eines Landschaftsschutzgebietes, des Ruhrtals und der Ruhr im Norden Hattingens in der Nähe der Stadtgrenze zu Bochum in Winz-Baak. Die Umgebung ist geprägt durch ausgedehnte Grünflächen einerseits und seine gute Infrastruktur andererseits. Sämtliche Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs finden sich im Ortskern von Hattingen oder auch in Bochum-Linden. Die Bochumer Innenstadt mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten ist sehr gut erreichbar, sowohl mit dem PKW, als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Kindergärten und eine Grundschule liegen in fußläufiger Entfernung.
Die Immobilie hat durch die Nähe zur Wuppertaler Straße eine sehr gute Anbindung an den überörtlichen Verkehr. In unmittelbarer Nähe liegen Haltestellen des ÖPNV.

**Número de propiedad: 25061017 - 45529 Hattingen – Winz-Baak**

# Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 29.9.2033.
Endenergiebedarf beträgt 24.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2009.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.

**Número de propiedad: 25061017 - 45529 Hattingen – Winz-Baak**

# Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Michael Kayka

Hattinger Straße 44, 44789 Bochum
Tel.: +49 234 - 97 88 894 0
E-Mail: bochum@von-poll.com

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com