

Hattingen

# Modernisiertes Refugium mit Loftcharakter für Naturliebhaber!

*Número de propiedad: 26436009*



**PRECIO DE COMPRA: 1.400.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 395 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 14.500 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 26436009 - 45527 Hattingen**

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Planos de planta**
- **Una primera impresión**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26436009 - 45527 Hattingen

## De un vistazo

Número de propiedad	26436009	Precio de compra	1.400.000 EUR
Superficie habitable	ca. 395 m <sup>2</sup>	Casa	Villa
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	7	Estado de la propiedad	cuidado
Dormitorios	2	Método de construcción	Sólido
Baños	3	Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Balcón
Año de construcción	1850		
Tipo de aparcamiento	6 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje		

Número de propiedad: 26436009 - 45527 Hattingen

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	159.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	13.06.2032	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1850

Número de propiedad: 26436009 - 45527 Hattingen

## La propiedad



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



Número de propiedad: 26436009 - 45527 Hattingen

## La propiedad



Número de propiedad: 26436009 - 45527 Hattingen

## La propiedad



Número de propiedad: 26436009 - 45527 Hattingen

## La propiedad



Número de propiedad: 26436009 - 45527 Hattingen

## La propiedad



Número de propiedad: 26436009 - 45527 Hattingen

## La propiedad



Número de propiedad: 26436009 - 45527 Hattingen

## La propiedad



Número de propiedad: 26436009 - 45527 Hattingen

## La propiedad



Número de propiedad: 26436009 - 45527 Hattingen

## La propiedad



Número de propiedad: 26436009 - 45527 Hattingen

## La propiedad



Número de propiedad: 26436009 - 45527 Hattingen

## Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 26436009 - 45527 Hattingen**

## Una primera impresión

Dieses außergewöhnliche Anwesen vereint modernen Loftcharakter mit naturnaher Lebensqualität und schenkt ein unvergleichliches Wohngefühl auf einem rund 14.500 m<sup>2</sup> großen, parkähnlichen Grundstück. Das Haupthaus erstreckt sich über großzügige ca. 320 m<sup>2</sup> Wohnfläche und wurde zwischen 2000 und 2003 kernsaniert und liebevoll modernisiert. Ein separates Gästehaus mit weiteren ca. 75 m<sup>2</sup> 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 Abgeschlossenheit bei gleichzeitiger Nähe zu den Städten des Ruhrgebiets!**

**Número de propiedad: 26436009 - 45527 Hattingen**

## **Todo sobre la ubicación**

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.

**Número de propiedad: 26436009 - 45527 Hattingen**

## Otros datos

**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: 26436009 - 45527 Hattingen**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**Andrea Höfle**

---

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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