

Hattingen

Modernisiertes Refugium mit Loftcharakter für Naturliebhaber!

CODE DU BIEN: 26436009



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 1.400.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 395 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN : 14.500 m²

CODE DU BIEN: 26436009 - 45527 Hattingen

- [En un coup d'œil](#)
- [La propriété](#)
- [Informations énergétiques](#)
- [Plans d'étage](#)
- [Une première impression](#)
- [Tout sur l'emplacement](#)
- [Plus d'informations](#)
- [Contact](#)

CODE DU BIEN: 26436009 - 45527 Hattingen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26436009	Prix d'achat	1.400.000 EUR
Surface habitable	ca. 395 m ²	Type de bien	Villa
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	7	État de la propriété	Bon état
Chambres à coucher	2	Technique de construction	massif
Salles de bains	3	Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Balcon
Année de construction	1850		
Place de stationnement	6 x surface libre, 2 x Garage		

CODE DU BIEN: 26436009 - 45527 Hattingen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	159.70 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	13.06.2032	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1850

CODE DU BIEN: 26436009 - 45527 Hattingen

La propriété



CODE DU BIEN: 26436009 - 45527 Hattingen

La propriété



CODE DU BIEN: 26436009 - 45527 Hattingen

La propriété



CODE DU BIEN: 26436009 - 45527 Hattingen

La propriété



CODE DU BIEN: 26436009 - 45527 Hattingen

La propriété



CODE DU BIEN: 26436009 - 45527 Hattingen

La propriété



CODE DU BIEN: 26436009 - 45527 Hattingen

La propriété



CODE DU BIEN: 26436009 - 45527 Hattingen

La propriété



CODE DU BIEN: 26436009 - 45527 Hattingen

La propriété



CODE DU BIEN: 26436009 - 45527 Hattingen

La propriété



CODE DU BIEN: 26436009 - 45527 Hattingen

Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 26436009 - 45527 Hattingen

Une première impression

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!

CODE DU BIEN: 26436009 - 45527 Hattingen

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 26436009 - 45527 Hattingen

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 26436009 - 45527 Hattingen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Andrea Höfle

Kirchplatz 16, 45525 Hattingen

Tel.: +49 2324 - 86 73 890

E-Mail: hattingen@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com