

Hattingen

# Modernisiertes Refugium mit Loftcharakter für Naturliebhaber!

Αριθμός ακινήτου: 26436009



ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 1.400.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 395 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 7 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 14.500 m<sup>2</sup>

**Αριθμός ακινήτου: 26436009 - 45527 Hattingen**

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ??????????????????

Αριθμός ακινήτου: 26436009 - 45527 Hattingen

?? ??? ??????

?????? ????????	26436009	???? ??????	1.400.000 EUR
??????????	ca. 395 m <sup>2</sup>	?????	????
????? ??????	????????????? ?????	??????????	<b>Käuferprovision</b>
?????????	7		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????? ???	2		MwSt.) des
?????????			beurkundeten
?????????	3		Kaufpreises
???? ????????????	1850	????????? ????????????	???????
????? ????????????	6 x ??????????? ??????	?????????	????????, WC
	?????????????, 2 x		?????????????, ??????
	????????		?????, ??????????

Αριθμός ακινήτου: 26436009 - 45527 Hattingen

?????????? ???? ?

????????? ?????????	???????? ???? ?	????????????? ?????????	BEDARF
???? ???? ?	?????	???? ? ? ? ? ? ???? ? ? ? ? ?	159.70 kWh/m <sup>2</sup> a
???? ? ? ? ? ? ???? ? ? ? ? ? ???? ? ? ?	13.06.2032	???? ? ? ? ? ? ???? ? ? ? ? ? ???? ? ? ? ? ?	E
???? ? ? ? ? ?	?????	???? ? ? ? ? ? ???? ? ? ? ? ? ???? ? ? ? ? ? ???? ? ? ? ? ?	1850

Αριθμός ακινήτου: 26436009 - 45527 Hattingen

?? ????????



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



Αριθμός ακινήτου: 26436009 - 45527 Hattingen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26436009 - 45527 Hattingen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26436009 - 45527 Hattingen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26436009 - 45527 Hattingen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26436009 - 45527 Hattingen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26436009 - 45527 Hattingen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26436009 - 45527 Hattingen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26436009 - 45527 Hattingen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26436009 - 45527 Hattingen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26436009 - 45527 Hattingen

??????





Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: 26436009 - 45527 Hattingen**

**???** **?????** **?????????**

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!**

**Αριθμός ακινήτου: 26436009 - 45527 Hattingen**

**???** **???** **???** **???????????**

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.

**Αριθμός ακινήτου: 26436009 - 45527 Hattingen**

**????? ????????????**

**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.

**Αριθμός ακινήτου: 26436009 - 45527 Hattingen**

**?????????? ????????????????**

?? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

**Andrea Höfle**

---

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

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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