

Witten

# Különálló, vidéki stílusú ház parkosított területen, félreeso helyen

VP azonosító: 25061031



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

VÉTELÁR: 750.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 237 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6.5 • FÖLDTERÜLET: 12.000 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25061031 - 58453 Witten

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25061031 - 58453 Witten

## Áttekintés

|                       |                        |
|-----------------------|------------------------|
| VP azonosító          | 25061031               |
| Hasznos lakótér       | ca. 237 m <sup>2</sup> |
| Szobák                | 6.5                    |
| Fürdőszobák           | 3                      |
| Építés éve            | 1869                   |
| Parkolási lehetőségek | 4 x Garázs             |

|                      |                                                                           |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 750.000 EUR                                                               |
| Ház                  | Családi ház                                                               |
| Jutalék              | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                                                   |
| Hasznos terület      | ca. 131 m <sup>2</sup>                                                    |

VP azonosító: 25061031 - 58453 Witten

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 16.07.2035    |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 491.30 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | H                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1869                       |

VP azonosító: 25061031 - 58453 Witten

## Az ingatlan



VP azonosító: 25061031 - 58453 Witten

## Az ingatlan



VP azonosító: 25061031 - 58453 Witten

## Az ingatlan



VP azonosító: 25061031 - 58453 Witten

## Az ingatlan



VP azonosító: 25061031 - 58453 Witten

## Az ingatlan



VP azonosító: 25061031 - 58453 Witten

## Az ingatlan



VP azonosító: 25061031 - 58453 Witten

## Az ingatlan



VP azonosító: 25061031 - 58453 Witten

## Az ingatlan



VP azonosító: 25061031 - 58453 Witten

## Az ingatlan



VP azonosító: 25061031 - 58453 Witten

## Az ingatlan



VP azonosító: 25061031 - 58453 Witten

## Az ingatlan



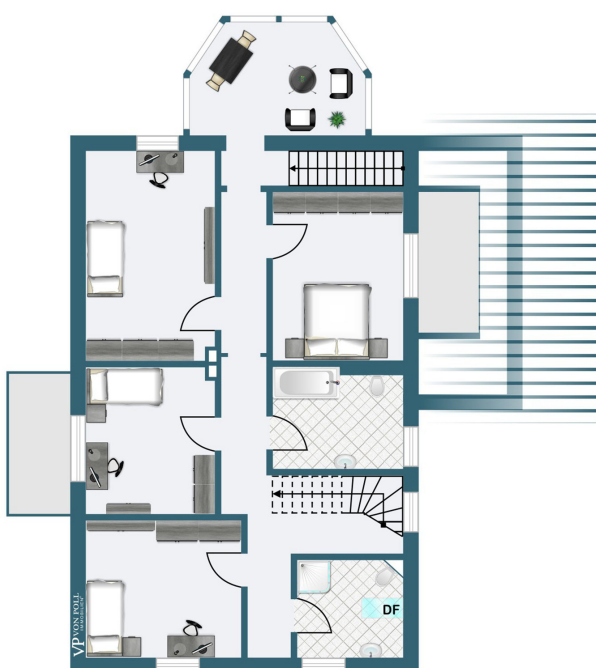
VP azonosító: 25061031 - 58453 Witten

## Az ingatlan



VP azonosító: 25061031 - 58453 Witten

## Az ingatlan



VP azonosító: 25061031 - 58453 Witten

## Az ingatlan

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

Leading  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
OF THE WORLD

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

VP azonosító: 25061031 - 58453 Witten

## Az első benyomás

Ez a különálló, vidéki stílusú ház egy 1869 körül épült épületből származik. Többször átalakították és bővítették, legutóbb 1988-ban a kiugró ablakos szoba feletti télikerttel, majd 1989-ben a felette lévő garázzsal és hobbiszobával. A házhoz tartozik egy pince is. A földszinten a gardróbszobával ellátott elosztó a tágas nappali/étkezőbe vezet, ahol különböző ülosarok, kandalló, kiugró ablakos szoba és egy elrejtett dolgozószoba található. A tágas konyha bőséges helyet biztosít egy étkezőasztalnak. A fürdőszobában zuhanyzó és kád is található. A házat körülvéve teraszokra több kijárat is található. Az emeleten egy fő hálószoba és három gyerekszoba, valamint két fürdőszoba található, az egyik zuhanyzó, a másik kád. A folyosóról nyílik a télikert. A fő hálószobából és az egyik gyerekszobából erkélyre lehet kijutni. Az átalakított padlás, amely egy rögzített lépcsőn keresztül közelíthető meg, játszósaroknak, dolgozószobának vagy hasonló célú helyiségeknek kínál helyet. Az alagsorban található egy háztartási helyiség, az olajtartállyal ellátott kazánház és egy tárolóhelyiség. Van még egy négy autó befogadására alkalmas nagy garázs és egy hobbiszoba a felette, valamint egy kerti ház szaunával. A kert parkos méretű, gyepfelületekkel, évelőkkel beültetett területekkel és érett fákkal. A telek teraszos, és részben természetes kőfalakkal van körülvéve.

VP azonosító: 25061031 - 58453 Witten

## Részletes felszereltség

- Fußbodenbelag überwiegend Naturstein, Parkett, bzw. Fliesen
- Holzfenster mit Isolierverglasung und mit Rollläden, bzw. Klappläden
- Offener Kamin im Wohnbereich
- Drei Bäder
- Ölheizung, teilweise als Fußbodenheizung
- Biologische Kläranlage
- Übergroße PKW-Garage und Stellplätze

**VP azonosító: 25061031 - 58453 Witten**

## Minden a helyszínról

Diese außergewöhnliche Immobilie liegt in ruhiger, grüner Wohnlage im Süden Wittens nahe der Stadtgrenze zu Wetter und Herdecke. Ausgedehnte Grün- und Waldflächen – das Naherholungsgebiet Buchenholz liegt vor der Haustür – und die nahe gelegene Ruhr bieten einen hohen Erholungswert. Sämtliche Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs finden sich in der Wittener Innenstadt, die gut erreichbar ist. Schulen und Kindergärten liegen in geringer Entfernung.

Durch die gute Anbindung an die A448 und A45 erreichen Sie schnell die umliegenden Städte.

VP azonosító: 25061031 - 58453 Witten

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 491.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1869.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

VP azonosító: 25061031 - 58453 Witten

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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