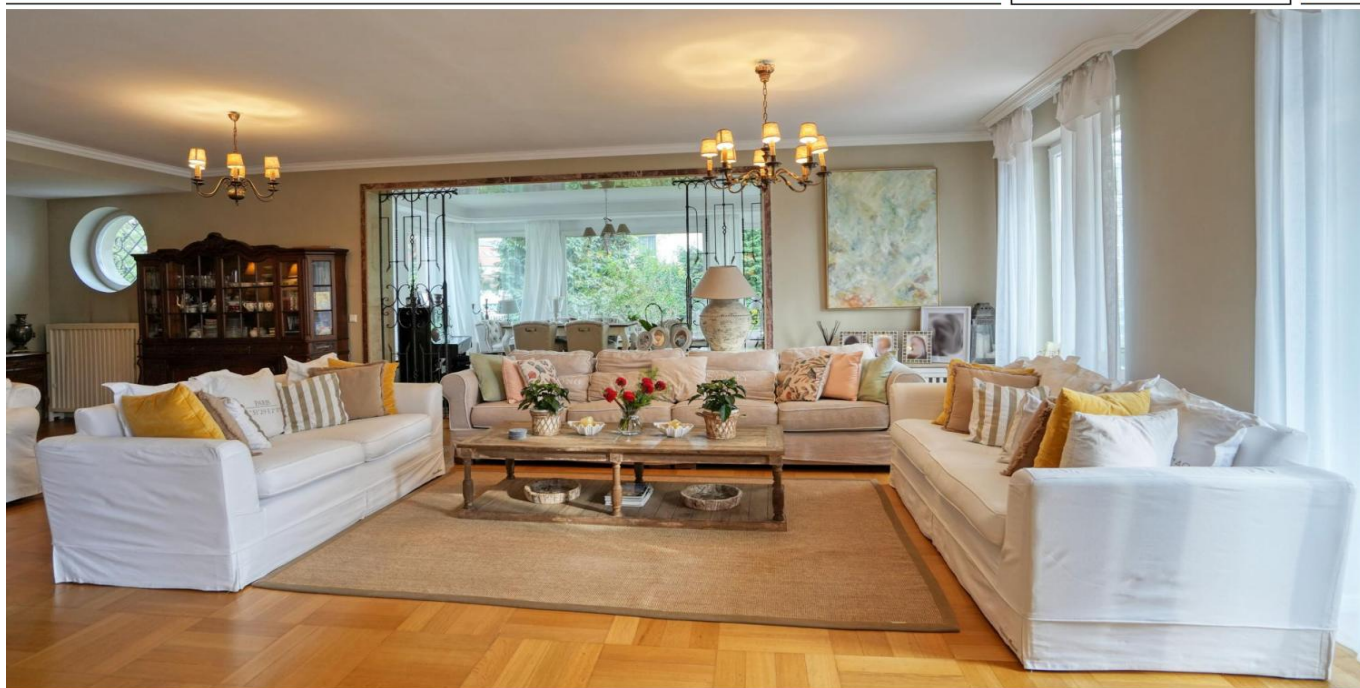


Sprockhövel – Niedersprockhövel

## Villa in stile rustico per imprenditori su un ampio terreno in posizione tranquilla

Codice oggetto: 25061005



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

PREZZO D'ACQUISTO: 1.500.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 440 m<sup>2</sup> • VANI: 7.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.500 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25061005 - 45549 Sprockhövel – Niedersprockhövel

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25061005 - 45549 Sprockhövel – Niedersprockhövel

## A colpo d'occhio

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Codice oggetto      | 25061005   |
| Superficie netta    | ca. 440 m² |
| Vani                | 7.5        |
| Camere da letto     | 4          |
| Bagni               | 3          |
| Anno di costruzione | 1950       |
| Garage/Posto auto   | 1 x Garage |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 1.500.000 EUR                                                             |
| Casa                   | Villa                                                                     |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda       | ca. 190 m²                                                                |

Codice oggetto: 25061005 - 45549 Sprockhövel – Niedersprockhövel

## Dati energetici

|                            |                                                                                                   |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento | centralizzato                                                                                     |
| Fonte di alimentazione     | Combustibile liquido                                                                              |
| Classe Energetica          | Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile. |

Codice oggetto: 25061005 - 45549 Sprockhövel – Niedersprockhövel

## La proprietà





Codice oggetto: 25061005 - 45549 Sprockhövel – Niedersprockhövel

## La proprietà



Codice oggetto: 25061005 - 45549 Sprockhövel – Niedersprockhövel

## La proprietà





Codice oggetto: 25061005 - 45549 Sprockhövel – Niedersprockhövel

## La proprietà





Codice oggetto: 25061005 - 45549 Sprockhövel – Niedersprockhövel

## La proprietà



Codice oggetto: 25061005 - 45549 Sprockhövel – Niedersprockhövel

## La proprietà





Codice oggetto: 25061005 - 45549 Sprockhövel – Niedersprockhövel

## La proprietà



Codice oggetto: 25061005 - 45549 Sprockhövel – Niedersprockhövel

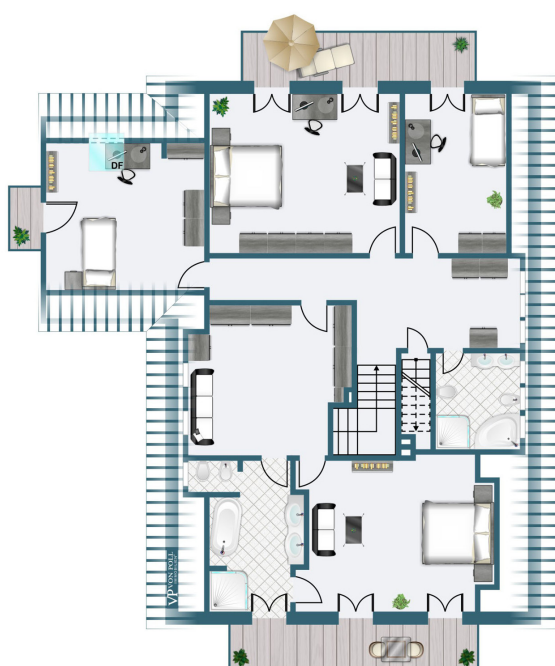
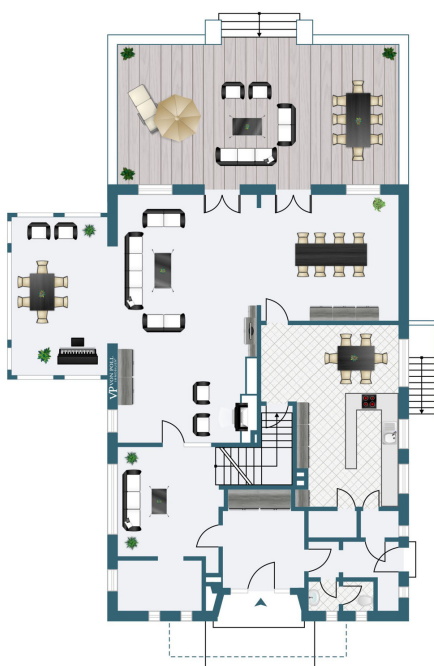
## La proprietà





Codice oggetto: 25061005 - 45549 Sprockhövel – Niedersprockhövel

## La proprietà



Codice oggetto: 25061005 - 45549 Sprockhövel – Niedersprockhövel

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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](mailto:bochum@von-poll.com)

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
OF THE WORLD®

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

Codice oggetto: 25061005 - 45549 Sprockhövel – Niedersprockhövel

## Una prima impressione

Questa eccezionale proprietà emana un senso di solidità. Costruita intorno al 1951 come villa per il proprietario di una fabbrica, questa casa indipendente dalle proporzioni generose vanta finiture di alta qualità. È stata sottoposta a un'ampia ristrutturazione tra il 2012 e il 2015 e da allora è stata meticolosamente mantenuta. La casa è luminosa, accogliente ed eccezionalmente ben tenuta. Al piano terra, dal vestibolo, si trovano un guardaroba e un bagno per gli ospiti sulla destra, e sulla sinistra un ampio ingresso con la scala che conduce al piano superiore e l'accesso all'ampia zona giorno. Questa zona giorno è dotata di un camino e di una stanza adiacente in stile veranda. Sia il soggiorno che l'adiacente sala da pranzo offrono accesso all'ampia terrazza e, da lì, al giardino simile a un parco. La cucina ben attrezzata, con spazio per un ulteriore tavolo da pranzo, è adiacente alla sala da pranzo. Al piano superiore, il corridoio centrale dà accesso a tre camere da letto per bambini o ospiti, un bagno per bambini e la suite padronale. Questa stanza comprende uno spogliatoio che conduce alla camera da letto principale e al bagno, dotato di un'ampia zona doccia con vasca freestanding, due lavabi, WC e bidet. Tutte le camere da letto hanno accesso a balconi di varie dimensioni. La mansarda è stata completamente trasformata in zona giorno e offre ampio spazio per giocare e/o lavorare. Include anche un bagno con doccia. Il seminterrato offre ampio spazio per locali di servizio e una stanza rifinita adatta all'uso come ufficio. Il giardino è di dimensioni simili a un parco e ben curato, con ampi prati, alberi secolari e una piscina esterna, attualmente fuori servizio. Un garage e diversi posti auto di fronte alla casa completano l'offerta. Facoltativamente, parte della proprietà potrebbe essere suddivisa per ulteriori sviluppi. È in fase di preparazione un certificato di prestazione energetica.



Codice oggetto: 25061005 - 45549 Sprockhövel – Niedersprockhövel

## Dettagli dei servizi

- Fußbodenbelag überwiegend antiker Travertin, Botticino-Marmor, Parkett, im Obergeschoss Vollholz-Dielen
- Holzfenster (Eiche-Vollholz) mit Isolierverglasung und mit elektrisch steuerbaren Rollläden
- Kaminbereich mit geschlossenem Kamin
- Exklusive Bäder
- Zahlreiche Einbaumöbel
- Wand- und Deckengestaltung mit Farben und Tapeten von Farrow & Ball
- Übergroße Raumhöhen, im Erdgeschoss ca. 2,90 m, im Obergeschoss ca. 2,80 m
- PKW-Garage und Stellplätze
- Weitläufiger Garten mit großen Rasenflächen, attraktiver Bepflanzung, mit Außenpool (derzeit stillgelegt) und mit großer Terrasse in Südwest-Ausrichtung

Codice oggetto: 25061005 - 45549 Sprockhövel – Niedersprockhövel

## Tutto sulla posizione

Diese attraktive Immobilie liegt in einer ruhigen Anliegerstraße am Rand Sprockhövels. Niedersprockhövel hat einen kleinen Ortskern mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und eine sehr gute Infrastruktur. Schulen und Kindergärten befinden sich in geringer Entfernung.

Die Immobilie hat eine sehr gute Anbindung in Richtung Hattingen und Bochum. Durch die Nähe zu der Autobahn A43 hat sie außerdem eine hervorragende überörtliche Anbindung in alle Richtungen. In der Nähe verkehren mehrere Buslinien in Richtung Hattingen und Wuppertal.

Codice oggetto: 25061005 - 45549 Sprockhövel – Niedersprockhövel

## Ulteriori informazioni

**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.

Codice oggetto: 25061005 - 45549 Sprockhövel – Niedersprockhövel

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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