

Waltrop

# Großzügiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung - viel Platz für Wohnen und Arbeiten im Homeoffice

*Codice oggetto: 26283016*



*www.von-poll.com*

**PREZZO D'ACQUISTO: 549.500 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 316,93 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 10.267 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26283016 - 45731 Waltrop**

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

**Codice oggetto: 26283016 - 45731 Waltrop**

## A colpo d'occhio

|                     |                           |                                   |   |
|---------------------|---------------------------|-----------------------------------|---|
| Codice oggetto      | 26283016                  | Prezzo d'acquisto                 | 549.500 EUR   |
| Superficie netta    | ca. 316,93 m <sup>2</sup> | Casa                              | Casa unifamiliare   |
| Tipologia tetto     | a due falde               | Compenso di mediazione            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Vani                | 8                         | Modernizzazione / Riqualficazione | 1993  |
| Camere da letto     | 3                         | Stato dell'immobile               | Ammodernato   |
| Bagni               | 2                         | Tipologia costruttiva             | massiccio   |
| Anno di costruzione | 1912                      | Caratteristiche                   | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto                                    |
| Garage/Posto auto   | 2 x Carport, 2 x Garage   |                                   |   |

**Codice oggetto: 26283016 - 45731 Waltrop**

## Dati energetici

|   |               |   |                                  |
|---|---------------|---|----------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Riscaldamento                           | Gas           | Consumo energetico                                    | 112.10 kWh/m <sup>2</sup> a      |
| Certificazione energetica valido fino a | 01.03.2033    | Classe di efficienza energetica                       | D                                |
|   |               | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1925                             |

Codice oggetto: 26283016 - 45731 Waltrop

## La proprietà



Codice oggetto: 26283016 - 45731 Walthrop

## La proprietà



Codice oggetto: 26283016 - 45731 Waltrop

## La proprietà



Codice oggetto: 26283016 - 45731 Waltrop

## La proprietà



Codice oggetto: 26283016 - 45731 Waltrop

## La proprietà



Codice oggetto: 26283016 - 45731 Waltrop

## La proprietà



Codice oggetto: 26283016 - 45731 Waltrop

## La proprietà



Codice oggetto: 26283016 - 45731 Waltrop

## La proprietà



Codice oggetto: 26283016 - 45731 Waltrop

## La proprietà



**Codice oggetto: 26283016 - 45731 Waltrop**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26283016 - 45731 Waltrop**

## La proprietà



Codice oggetto: 26283016 - 45731 Waltrop

## La proprietà



Codice oggetto: 26283016 - 45731 Waltrop

## La proprietà



Codice oggetto: 26283016 - 45731 Waltrop

## La proprietà



**Codice oggetto: 26283016 - 45731 Waltrop**

## Una prima impressione

Dieses großzügige Einfamilienhaus verfügt über eine außergewöhnliche Wohnfläche von ca. 317 m<sup>2</sup> und eine beeindruckende Grundstücksgröße von ca. 10.267 m<sup>2</sup>. Die Immobilie befindet sich in Alleinlage im Außenbereich und bietet somit viel Platz und zahlreiche Möglichkeiten zur Kombination von Wohnen und Arbeiten.

Das im Jahr 1912 errichtete Haus präsentiert sich in modernisiertem Zustand und erfüllt damit zeitgemäße Ansprüche an Wohnqualität. Die letzte Modernisierung erfolgte 1993, sodass technische und bauliche Aspekte an aktuelle Anforderungen angepasst wurden. Die gehobene Ausstattungsqualität spiegelt sich in vielen Bereichen des Hauses wider und sorgt für ein ansprechendes Wohn- und Lebensgefühl.

Mit insgesamt acht Zimmern bietet diese Immobilie großzügige Gestaltungsmöglichkeiten. Neben den Wohnbereichen stehen drei separate Schlafzimmer zur Verfügung, die ausreichend Privatsphäre und Rückzugsorte für die ganze Familie bieten. Zwei Badezimmer ermöglichen einen komfortablen Tagesablauf und bieten auch für größere Haushalte genügend Platz. Die Kombination aus Wohnfläche und Grundstück eröffnet zahlreiche Perspektiven – sei es für repräsentatives Wohnen, generationenübergreifendes Leben oder die Verwirklichung individueller Arbeitskonzepte. Dank der Fläche und der räumlichen Anordnung können Wohnbedürfnisse und Homeoffice optimal miteinander verbunden werden. Die besondere Lage im Außenbereich unterstützt ein ungestörtes und konzentriertes Arbeiten.

Die im Ober- und Dachgeschoss abgetrennte Einliegerwohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 129m<sup>2</sup> und ist aktuell vermietet.

Eine Zentralheizung sorgt ganzjährig für angenehme Temperaturen im gesamten Haus. Die Terrasse bietet Ihnen zusätzliche Möglichkeiten zur Entspannung und zum Aufenthalt im Freien. Hier können Sie den Blick ins Grüne genießen und erhalten einen weiteren, flexibel nutzbaren Bereich.

Das Umfeld zeichnet sich durch Privatsphäre und Freiraum aus. Die Alleinlage gewährleistet ein besonderes Maß an Unabhängigkeit, während die Größe des Grundstücks vielfältige Möglichkeiten eröffnet: Ob Gärtnern, Tierhaltung, das Anlegen von Spielflächen oder einfach das Auskosten der Weitläufigkeit – alles ist möglich. Hier können Sie Ihren individuellen Lebensentwurf verwirklichen.

Das fertiggestellte Haus ist bereit für neue Eigentümer, die Wert auf viel Platz und eine hochwertige Ausstattung legen. Die Modernisierungen garantieren eine solide Substanz, verbunden mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Egal, ob Sie die Räume für Ihre Familie, für gemeinsame Projekte oder zum Arbeiten von zu Hause aus nutzen möchten – diese Immobilie bietet ideale Rahmenbedingungen.

Wenn Sie eine Wohnimmobilie suchen, die durch ihre Größe, ihre flexible Nutzungsmöglichkeit und ihre seltene Alleinlage im Außenbereich überzeugt, könnte dieses Einfamilienhaus Ihren Ansprüchen gerecht werden. Für weitere Informationen oder einen individuellen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

**Codice oggetto: 26283016 - 45731 Waltrop**

## Dettagli dei servizi

Hinweis:

Der aktuelle Zustand entspricht nicht in allen Punkten dem Genehmigungsstand. Die in den Grundrissplänen Rot markierten Bereiche sind nicht genehmigt und müssen ggf. zurück gebaut werden. Die Kosten hierfür wurden bei der Kaufpreisfindung bereits berücksichtigt. Details hierzu nennen wir Ihnen gern auf Anfrage.

**Codice oggetto: 26283016 - 45731 Waltrop**

## Tutto sulla posizione

Waltrop liegt im nördlichen Ruhrgebiet im Nordwesten von Nordrhein-Westfalen und gehört mit seinen rund 30.000 Einwohnern zum Kreis Recklinghausen im Regierungsbezirk Münster.

Waltrop ist als Stadt der Schiffshebewerke bekannt und wird als Wohnstadt im Grünen geschätzt. Hervorragend angebunden an das Fernstraßennetz über die A2 Oberhausen-Hannover und die A45 (Sauerlandlinie). Der nächste Flughafen (Dortmund-Wickede) ist nur 20km entfernt. Die Bahnhöfe in Recklinghausen und Dortmund sind ebenfalls nur 15 bzw. 20km entfernt.

Waltrop verfügt über alle Schulformen und ein dichtes Netz von Kindergärten und Kindertagesstätten. Ein idealer Ort für junge Familien.

**Codice oggetto: 26283016 - 45731 Waltrop**

## 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 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

Immobilienpezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Codice oggetto: 26283016 - 45731 Waltrop**

## Partner di contatto

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

Martha Seiffert

---

Am Markt 7, 44575 Castrop-Rauxel

Tel.: +49 2305 - 44 32 08 0

E-Mail: [Castrop.Rauxel@von-poll.com](mailto:Castrop.Rauxel@von-poll.com)

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

---

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