

Hattingen

# Familienfreundliche Doppelhaushälfte mit Garten und viel Platz zum Leben

*Codice oggetto: 26436007*



**PREZZO D'ACQUISTO: 599.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 145,85 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 331 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26436007 - 45529 Hattingen**

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

**Codice oggetto: 26436007 - 45529 Hattingen**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26436007
Superficie netta	ca. 145,85 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	2011

Prezzo d'acquisto	599.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 51 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune

**Codice oggetto: 26436007 - 45529 Hattingen**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Geotermia	Consumo finale di energia	38.51 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	09.04.2036	Classe di efficienza energetica	A
Fonte di alimentazione	Calore geotermico	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2011

Codice oggetto: 26436007 - 45529 Hattingen

## La proprietà



Codice oggetto: 26436007 - 45529 Hattingen

## La proprietà



Codice oggetto: 26436007 - 45529 Hattingen

## La proprietà



Codice oggetto: 26436007 - 45529 Hattingen

## La proprietà



Codice oggetto: 26436007 - 45529 Hattingen

## La proprietà



**Codice oggetto: 26436007 - 45529 Hattingen**

## La proprietà



Codice oggetto: 26436007 - 45529 Hattingen

## La proprietà



Codice oggetto: 26436007 - 45529 Hattingen

## La proprietà



Codice oggetto: 26436007 - 45529 Hattingen

## La proprietà



**Codice oggetto: 26436007 - 45529 Hattingen**

## La proprietà



Codice oggetto: 26436007 - 45529 Hattingen

## La proprietà



Codice oggetto: 26436007 - 45529 Hattingen

## La proprietà



**Codice oggetto: 26436007 - 45529 Hattingen**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26436007 - 45529 Hattingen**

## Una prima impressione

Diese großzügige Doppelhaushälfte in Feldrandlage überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung auf fast 146 qm Wohnfläche und bietet viel Platz für das Familienleben. Das Haus ist vollständig unterkellert und empfängt Sie im Eingangsbereich mit einer Diele inklusive Garderobennische sowie einem Gäste-WC, so dass die ganze Familie erst einmal in Ruhe ankommen kann.

Der offene Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche, die über einen zusätzlichen separaten Zugang verfügt, bildet das Herzstück des Hauses und schafft eine angenehme Wohnatmosphäre, nicht zuletzt durch den Blick hinaus in den Garten.

Der Kamin im Wohnzimmer schafft an kalten Wintertagen die wohlige Wärme für schöne Stunden mit den Liebsten. Die große Hebe-Schiebeanlage sorgt für ein lichtdurchflutetes Wohn- Esszimmer und einen direkten Zugang auf die angrenzende Terrasse und den Garten.

Auf der Terrasse bietet eine elektrische Markise ausreichend Sonnenschutz.

Der Garten bietet mit vorhandenem Gartenhaus und Spielgeräten viel Platz zum Spielen und Entspannen. Bodentiefe Fenster im Wohnbereich sorgen für zusätzlichen Lichteinfall und schaffen eine Verbindung zur Einfahrt bzw. Garage, die über ein elektrisch betriebenes Sektionaltor geöffnet wird.

Eine viertelgewendelte Holzterrasse aus keilgezinkter Buche und Stahlholmgeländer verbindet alle Etagen vom Keller bis ins ausgebaute Dachstudio. Der Treppenverlauf ist im Wohn- und Schlafbereich offen und unterstreicht zusätzlich die freundliche Ausstrahlung des Hauses.

Im Obergeschoss befinden sich neben dem Eltern-Schlafzimmer, zwei gut geschnittene Kinderzimmer. Alle Schlafräume sind mit wohngesunden Korkböden hochwertig ausgestattet.

Ein Familien-Badezimmer bietet viel Platz für das morgendliche Geschehen. Mit Badewanne und Duschbad ausgestattet eignet sich dieser Ort als kleine

Wellnessoase für alle Familienmitglieder.

Das ausgebaute helle und freundliche Dachstudio ist ein weiteres Highlight des Hauses und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Ob als Arbeitsbereich oder zusätzliches Spielzimmer für die Kinder, als Fitnessraum oder Rückzugsort - alles ist denkbar!

Als traumhaftes großes Elternschlafzimmer genutzt, entsteht auch noch mehr Raum im OG für die größer werdende Familie oder ein zusätzliches Zimmer für die Gäste. Und welcher Teenager träumt nicht von einem solchen Reich, zumal ein kleiner Abstellraum angrenzt, der den Nutzungsideen weitere vielfältige Möglichkeiten lässt.

Die Rollläden im EG und OG sind elektrisch und die Fenster in den Schlaf- und Wohnräumen sind teilweise mit Insektenschutz ausgestattet.

Der Keller im Untergeschoss bietet ein wahres Stauraum- Wunder.

Zwei voll ausgebaute große Räume decken den Platzbedarf aller erdenklicher Hobbies und es entstehen genügend Lagermöglichkeiten. Der moderne Haustechnikraum sowie ein zusätzliches Gäste-WC im Keller ergänzen die Anforderungen der heutigen Zeit an ein modernes Haus, indem jeglicher Komfort vorhanden ist.

Das Haus ist in allen Räumen, außer den Schlafräumen, modern gefliest und die Fußbodenheizung schafft eine familienfreundliche Wärme.

Durch die moderne Erdwärmepumpe sowie die Photovoltaikanlage auf dem Dach des Hauses mit 11 Modulen, werden auch alle Anforderungen an maximale Energieeffizienz und somit geringen Energiekosten für die Familie erfüllt.

**Codice oggetto: 26436007 - 45529 Hattingen**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage von Hattingen. Die Umgebung ist geprägt von gepflegter Wohnbebauung und bietet eine angenehme Nachbarschaft mit viel Grün.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten sowie Schulen sind in wenigen Minuten erreichbar und machen

den Standort besonders attraktiv für Familien. Auch Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten kommen nicht zu kurz.

Nur wenige Meter entfernt im Wohngebiet, befindet sich für die Kinder zusätzlich ein öffentlicher Spielplatz und garantiert unbeschwerte Kindertage, aber auch entspanntere Eltern.

Zahlreiche Spazier- und Radwege sowie nahegelegene Grünflächen laden zu Aktivitäten im Freien ein.

Die charmante Altstadt von Hattingen mit ihren Fachwerkhäusern, Cafés und Restaurants ist ebenfalls gut erreichbar und bietet eine hohe Lebensqualität.

Eine gute Anbindung an das überregionale Straßennetz sowie an den öffentlichen Nahverkehr sorgt für eine unkomplizierte

Erreichbarkeit der umliegenden Städte des Ruhrgebiets.

**Codice oggetto: 26436007 - 45529 Hattingen**

## 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 Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten

bestmöglich zusammenzuführen.

**Codice oggetto: 26436007 - 45529 Hattingen**

## Partner di contatto

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

Andrea Höfle

---

Kirchplatz 16, 45525 Hattingen

Tel.: +49 2324 - 86 73 890

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

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

---

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