

Ennepetal

# Viel Raum für Ihr Familienleben im modernen Zweifamilienhaus

*Codice oggetto: 26436004*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 690.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 170 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 550 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26436004 - 58256 Ennepetal**

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

**Codice oggetto: 26436004 - 58256 Ennepetal**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>26436004</b>	Prezzo d'acquisto	<b>690.000 EUR</b>
Superficie netta	<b>ca. 170 m<sup>2</sup></b>	Casa	<b>Casa bifamiliare</b>
Vani	<b>7</b>	Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Camere da letto	<b>4</b>		
Bagni	<b>4</b>		
Anno di costruzione	<b>2015</b>	Caratteristiche	<b>Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone</b>

**Codice oggetto: 26436004 - 58256 Ennepetal**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>11.05.2035</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>

Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Consumo finale di energia	<b>60.00 kWh/m²a</b>
Classe di efficienza energetica	<b>B</b>
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>2015</b>

Codice oggetto: 26436004 - 58256 Ennepetal

## La proprietà



**Codice oggetto: 26436004 - 58256 Ennepetal**

## Una prima impressione

Dieses großzügige Zweifamilienhaus aus dem Jahr 2015 überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 170 m<sup>2</sup> sowie einer Grundstücksfläche von ca. 550 m<sup>2</sup>. Mit insgesamt sieben Zimmern und vier Badezimmern bietet das Objekt ausreichend Platz für vielfältige Wohnbedürfnisse. Die gehobene Ausstattungsqualität unterstreicht die Wertigkeit dieser Immobilie und sorgt für ein angenehmes Wohnambiente.

Die durchdachte Raumaufteilung eignet sich bestens für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten. Vier separate Schlafzimmer bieten private Rückzugsmöglichkeiten für jedes Familienmitglied oder auch die Möglichkeit, Gäste komfortabel unterzubringen. Dank der vier Badezimmer entstehen keine Engpässe im Alltag, was insbesondere bei einer größeren Personenanzahl einen entscheidenden Vorteil darstellt.

Die zentrale Heizungsanlage des Hauses gewährleistet auch in der kühleren Jahreszeit angenehme Temperaturen und sorgt für einen zeitgemäßen Wohnkomfort. Die Technik entspricht modernen Anforderungen und sorgt somit für effizientes und komfortables Wohnen.

Durch die Grundstücksgröße von ca. 550 m<sup>2</sup> eröffnet sich ausreichend Gestaltungsfreiheit für individuelle Wünsche im Außenbereich. Hier lässt sich das Grundstück nach eigenen Vorstellungen nutzen, sei es für Spiel, Erholung oder Hobby. Die Grundstücksfläche bietet zudem Raum für Freizeitaktivitäten im Freien oder entspannte Stunden mit Familie und Freunden.

Die gehobene Ausstattungsqualität des Objekts zeigt sich in diversen Details, von der Auswahl der Materialien über die Verarbeitung bis hin zur funktionalen Raumorganisation. Zu technischen Details oder besonderen Ausstattungsmerkmalen werden auf Wunsch gerne weitere Informationen bereitgestellt.

Das Zweifamilienhaus wurde im Jahr 2015 erbaut und präsentiert sich in zeitgemäßem Zustand. Es vereint moderne Architektur mit großzügigen Räumlichkeiten. Die insgesamt sieben Zimmer bieten flexible Gestaltungsmöglichkeiten für individuelle Bedürfnisse und Nutzungskonzepte. Die vier Badezimmer verteilen sich sinnvoll im Haus, um ein harmonisches und funktionales Zusammenleben zu gewährleisten.

Die Immobilie eignet sich sowohl für größere Familien als auch Paare, die zusätzlichen Platzbedarf haben und Wert auf eine umfangreiche Wohnfläche legen. Auch die Option, das

**Haus als Mehrgenerationenobjekt oder für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach zu nutzen, ist problemlos realisierbar.**

**Entdecken Sie die zahlreichen Möglichkeiten, die dieses Haus mit seinem Platzangebot, der attraktiven Grundstücksgröße und der gehobenen Ausstattungsqualität bietet. Überzeugen Sie sich persönlich von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich einen umfassenden Eindruck vor Ort zu verschaffen. Dieses Zweifamilienhaus eröffnet Ihnen eine Vielzahl an Gestaltungsmöglichkeiten für Ihr zukünftiges Zuhause.**

**Codice oggetto: 26436004 - 58256 Ennepetal**

## **Tutto sulla posizione**

**Ennepetal besticht als lebenswerte Stadt mit rund 29.500 Einwohnern durch eine familienfreundliche Infrastruktur und die zentrale Lage im Ruhrgebiet. Die Nähe zu Wuppertal, Dortmund und Hagen bietet eine ausgewogene Balance zwischen urbanem Komfort und naturnaher Ruhe. Familien profitieren von sicheren Wohngebieten, guten Bildungsangeboten und moderaten Immobilienpreisen.**

**In der Umgebung wachsen Kinder unbeschwert auf: Die Grundschule Rüggeberg ist in wenigen Gehminuten erreichbar, ergänzt durch Kindergärten und weiterführende Schulen in kurzer Fahrzeit. Zahlreiche Ärzte, Apotheken und Kliniken garantieren eine schnelle medizinische Versorgung.**

**Freizeitmöglichkeiten wie Spielplätze, Sportanlagen und grüne Oasen finden sich ganz in der Nähe. Einkaufsmöglichkeiten und das Evangelische Gemeindebüro Rüggeberg runden das Angebot ab. Die Buslinien an der nahegelegenen Haltestelle Rüggeberg Kirche ermöglichen flexible Mobilität.**

**Dieses Umfeld bietet Familien Sicherheit, Geborgenheit und eine ideale Basis für ein erfülltes Leben in Ennepetal.**

**Codice oggetto: 26436004 - 58256 Ennepetal**

## **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)**