Hattingen – Winz-Baak

Junges, familienfreundliches Einfamilienhaus mit Top-Ausstattung in ruhiger, grüner Wohnlage

Objektnummer: 25061017

KAUFPREIS: 899.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 216 m² • ZIMMER: 6.5 • GRUNDSTÜCK: 373 m²

Objektnummer: 25061017 - 45529 Hattingen – Winz-Baak

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25061017 - 45529 Hattingen – Winz-Baak

Auf einen Blick

Objektnummer	25061017
Wohnfläche	ca. 216 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6.5
Baujahr	2009
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	899.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 28 m²

Objektnummer: 25061017 - 45529 Hattingen – Winz-Baak

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY
Energieausweis gültig bis	29.09.2033
Befeuerung	Erdwärme

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	24.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2009

Objektnummer: 25061017 - 45529 Hattingen – Winz-Baak

Die Immobilie

Objektnummer: 25061017 - 45529 Hattingen – Winz-Baak

Die Immobilie

Objektnummer: 25061017 - 45529 Hattingen – Winz-Baak

Die Immobilie

Objektnummer: 25061017 - 45529 Hattingen – Winz-Baak

Die Immobilie

Objektnummer: 25061017 - 45529 Hattingen – Winz-Baak

Die Immobilie

Objektnummer: 25061017 - 45529 Hattingen – Winz-Baak

Die Immobilie

Objektnummer: 25061017 - 45529 Hattingen – Winz-Baak

Die Immobilie

Objektnummer: 25061017 - 45529 Hattingen – Winz-Baak

Die Immobilie

Objektnummer: 25061017 - 45529 Hattingen – Winz-Baak

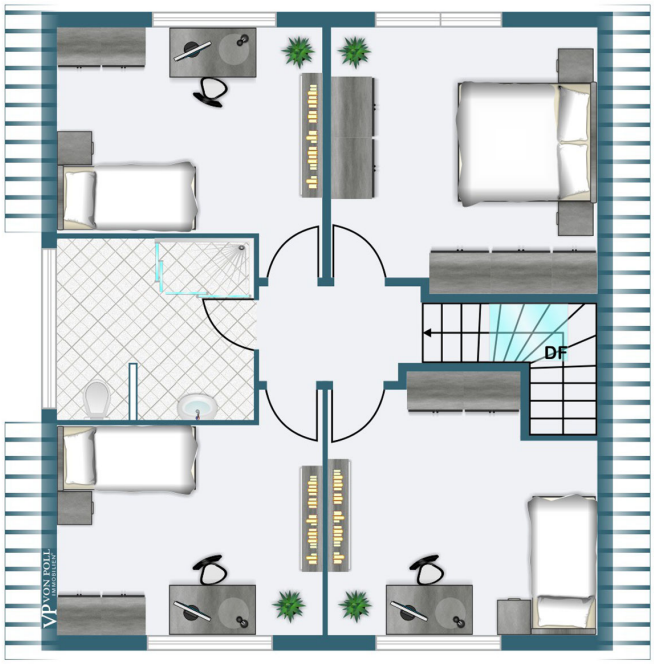
Die Immobilie

Objektnummer: 25061017 - 45529 Hattingen – Winz-Baak

Die Immobilie

Objektnummer: 25061017 - 45529 Hattingen – Winz-Baak

Die Immobilie



Objektnummer: 25061017 - 45529 Hattingen – Winz-Baak

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

Objektnummer: 25061017 - 45529 Hattingen – Winz-Baak

Ein erster Eindruck

Dieses familienfreundliche Einfamilienhaus wurde 2009 in massiver Bauweise errichtet. Es ist überdurchschnittlich ausgestattet und befindet sich in einem außerordentlich gepflegten Zustand.
Im Erdgeschoss befinden sich, ausgehend von der Diele mit Garderobe und Gäste-WC, der großzügig geschnittene Wohn-/Essbereich mit Zugang auf einen großen, sonnigen Balkon sowie die hochwertig ausgestattete Küche mit Essplatz und mit Zugang auf die Terrasse und in den Garten.
Im Dachgeschoss liegen vier ähnlich große Räume, die sich als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer eignen. Das gut belichtete Badezimmer ist mit einer bodengleichen Dusche ausgestattet.
Im Gartengeschoss befinden sich ein großer, vielseitig nutzbarer Raum mit Zugang auf eine teilüberdachte Terrasse und in den Garten, ein Duschbad mit Sauna, außerdem ein Raum, der sich als Arbeitszimmer eignet, ein Abstellraum und ein Hauswirt-schafts- und Haustechnikraum. Der Abstellraum unter der Garage ist von der Terrasse zugänglich.
Der terrassierte und schön gestaltete Garten ist nach Süden ausgerichtet. Die Terras-sen und der Balkon sind mit einer Beschattungsmöglichkeit ausgestattet.
Eine überlange PKW-Garage und ein Stellplatz vor der Garage vervollständigen das Angebot.

Objektnummer: 25061017 - 45529 Hattingen – Winz-Baak

Ausstattung und Details

- Energieeffizienzklasse A+
- Fußbodenheizung mit Erdwärme-Zentralheizung
- Photovoltaikanlage mit 5,1 KWpeak, Bj. 2014
- Fußbodenbelag großformatiges Feinsteinzeug
- Kunststofffenster mit 3-fach-Isolierverglasung und mit elektrisch bedienbaren Rollläden und Fliegengittern
- Sanitärobjekte Villeroy & Boch
- Sauna im Gartengeschoss
- Schön angelegter Garten
- Terrasse und Balkon im Erdgeschoss mit Markisen
- Terrasse im Gartengeschoss teilweise überdacht
- Überlange PKW-Garage (unterkellert) und Stellplatz am Haus
- Die hochwertig ausgestattete Küche kann übernommen werden

Objektnummer: 25061017 - 45529 Hattingen – Winz-Baak

Alles zum Standort

Dieses attraktive Einfamilienhaus liegt in einer ruhigen Wohnlage mit Blick auf Wald- und Wiesenflächen in unmittelbarer Nähe eines Landschaftsschutzgebietes, des Ruhrtals und der Ruhr im Norden Hattingens in der Nähe der Stadtgrenze zu Bochum in Winz-Baak.
Die Umgebung ist geprägt durch ausgedehnte Grünflächen einerseits und seine gute Infrastruktur andererseits. Sämtliche Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs finden sich im Ortskern von Hattingen oder auch in Bochum-Linden. Die Bochumer Innenstadt mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten ist sehr gut erreichbar, sowohl mit dem PKW, als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Kindergärten und eine Grundschule liegen in fußläufiger Entfernung.
Die Immobilie hat durch die Nähe zur Wuppertaler Straße eine sehr gute Anbindung an den überörtlichen Verkehr. In unmittelbarer Nähe liegen Haltestellen des ÖPNV.

Objektnummer: 25061017 - 45529 Hattingen – Winz-Baak

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 29.9.2033.
Endenergiebedarf beträgt 24.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2009.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.

Objektnummer: 25061017 - 45529 Hattingen – Winz-Baak

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Michael Kayka

Hattinger Straße 44, 44789 Bochum
Tel.: +49 234 - 97 88 894 0
E-Mail: bochum@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com