

Witten – Rüdinghausen

# Einfamilienhaus mit großem Grundstück in Top-Lage am Herrenholz

CODE DU BIEN: 24061022



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

PRIX D'ACHAT: 595.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 189 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.158 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24061022 - 58454 Witten – Rüdinghausen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24061022 - 58454 Witten – Rüdinghausen

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24061022	Prix d'achat	595.000 EUR
Surface habitable	ca. 189 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	6.5	Technique de construction	massif
Année de construction	1976		
Place de stationnement	2 x Garage		

CODE DU BIEN: 24061022 - 58454 Witten – Rüdinghausen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	190.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	23.07.2034	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1976

CODE DU BIEN: 24061022 - 58454 Witten – Rüdinghausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24061022 - 58454 Witten – Rüdinghausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24061022 - 58454 Witten – Rüdinghausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24061022 - 58454 Witten – Rüdinghausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 24061022 - 58454 Witten – Rüdinghausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24061022 - 58454 Witten – Rüdinghausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24061022 - 58454 Witten – Rüdinghausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24061022 - 58454 Witten – Rüdinghausen

## La propriété



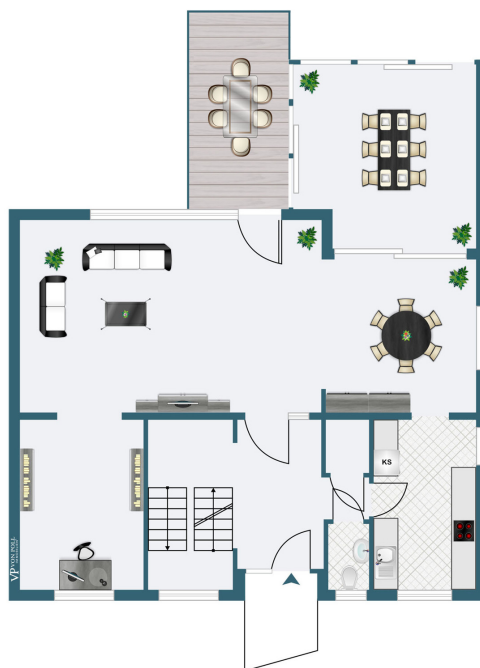
CODE DU BIEN: 24061022 - 58454 Witten – Rüdinghausen

## La propriété



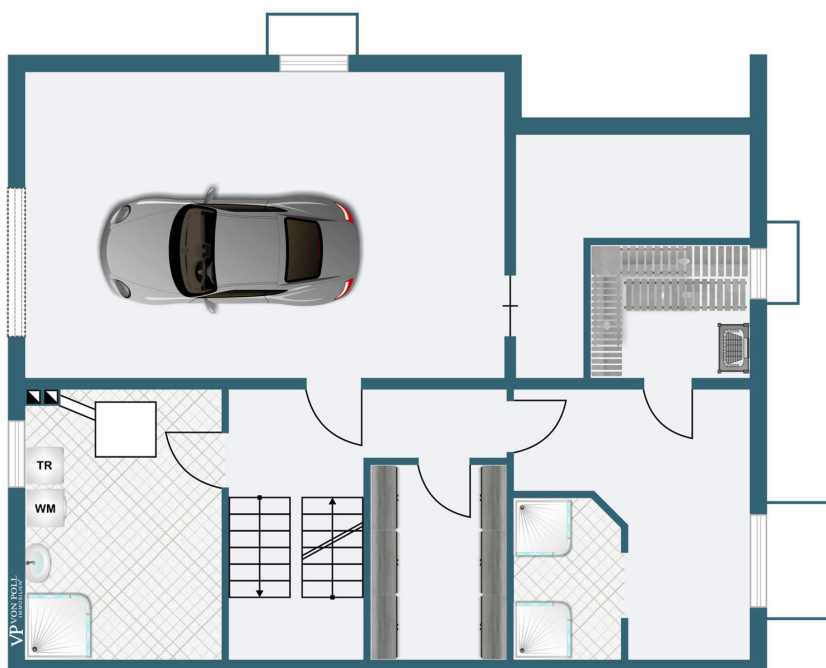
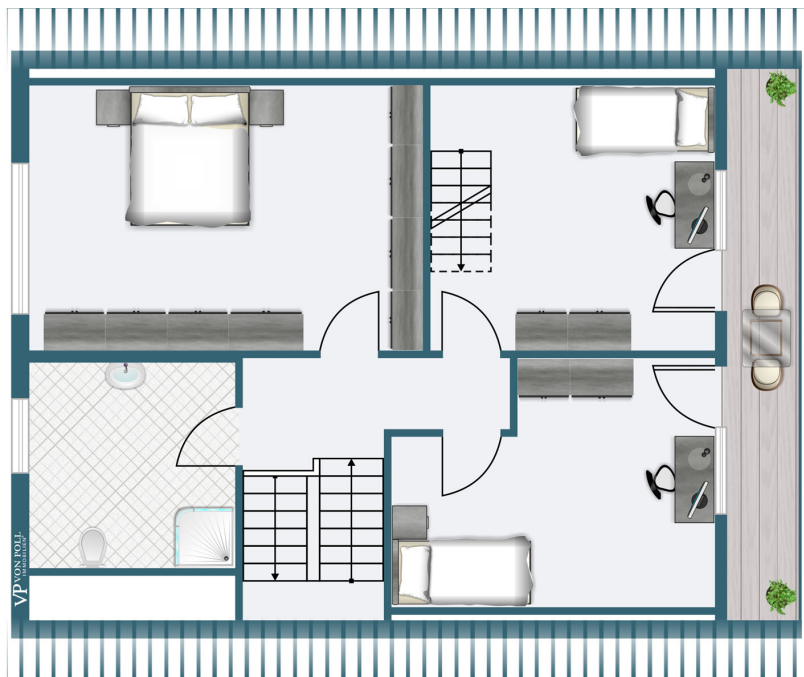
CODE DU BIEN: 24061022 - 58454 Witten – Rüdinghausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24061022 - 58454 Witten – Rüdinghausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24061022 - 58454 Witten – Rüdinghausen

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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



**CODE DU BIEN: 24061022 - 58454 Witten – Rüdinghausen**

## Une première impression

Dieses attraktive Einfamilienhaus wurde ca. 1976 in massiver und solider Bauweise errichtet. Es wurde fortlaufend in Stand gehalten und ist sehr gepflegt. Im Erdgeschoss betritt man zunächst die geräumige Diele mit der Garderobe und dem Gäste-WC. Von dort gelangt man in den großzügigen Wohn-/Essbereich mit Zugang auf die Terrasse und in den Wintergarten und von dort in den Garten. Neben dem Essbereich liegt die Küche, die auch einen Zugang von der Diele hat. Auf der Vorderseite des Hauses befindet sich ein Arbeitszimmer mit Zugang vom Wohnbereich. Das Dachgeschoss beherbergt ein großes Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer mit Zugang auf einen Balkon und ein geräumiges Bad, das mit einer Dusche ausgestattet ist. Von einem der Kinderzimmer gibt es über eine fest eingebaute Treppe einen Zugang zum ausgebauten Spitzboden. Im Untergeschoss befinden sich der Wellnessbereich mit Sauna, Duschen und Ruhe-zone sowie die technischen Räume mit Hauswirtschafts- und Heizungsraum, Vorratsraum und eine Garage mit direktem Zugang zum Haus. Der schöne und sehr großzügig geschnittene Garten verfügt über Pflanzbereiche und große Rasenflächen. Er beinhaltet ein kleines Blockhaus und ein Gewächshaus. Der Wintergarten ermöglicht, die Freiluftsaison um mehrere Monate zu verlängern. Garten, Wintergarten und Terrasse sind nach Süden ausgerichtet. Eine weitere PKW-Garage und Stellplätze vor der Garage vervollständigen das Angebot.

CODE DU BIEN: 24061022 - 58454 Witten – Rüdinghausen

## Détails des commodités

- Fußbodenbelag Teppichboden, Naturstein, bzw. Fliesen
- Holzfenster mit Isolierverglasung und mit elektrisch bedienbaren Rollläden
- Wintergarten mit Fußbodenheizung, Bj. ca. 1990
- Sauna im Untergeschoss
- Alarmanlage

**CODE DU BIEN: 24061022 - 58454 Witten – Rüdinghausen**

## Tout sur l'emplacement

Diese attraktive Immobilie liegt in ruhiger, grüner Wohnlage im Osten Wittens nahe der Stadtgrenze zu Dortmund und Herdecke. Ausgedehnte Grün- und Waldflächen – das Naherholungsgebiet Herrenholz liegt praktisch vor der Haustür – und die nahe gelegene Ruhr bieten einen hohen Erholungswert. Sämtliche Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs finden sich in der Wittener Innenstadt, in Annen oder auch in Herdecke. Schulen und Kindergärten sind gut erreichbar. Durch die gute Anbindung an die A448 und A45 erreichen Sie schnell die umliegenden Städte. Eine nahe gelegene Bushaltestelle bietet eine Verbindung zum Wittener Zentrum.

CODE DU BIEN: 24061022 - 58454 Witten – Rüdinghausen

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 190.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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.

CODE DU BIEN: 24061022 - 58454 Witten – Rüdinghausen

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Michael Kayka

---

Hattinger Straße 44 Bochum  
E-Mail: [bochum@von-poll.com](mailto:bochum@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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