

Hattingen

# Landhaus in Stadtnähe mit Einliegerwohnung

Objektnummer: 25436004



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

KAUFPREIS: 895.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 300 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 8.000 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25436004 - 45527 Hattingen

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

Objektnummer: 25436004 - 45527 Hattingen

## Auf einen Blick

|              |            |                            |                                                                           |
|--------------|------------|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 25436004   | Kaufpreis                  | 895.000 EUR                                                               |
| Wohnfläche   | ca. 300 m² | Haustyp                    | Einfamilienhaus                                                           |
| Zimmer       | 9          | Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Baujahr      | 1926       | Modernisierung / Sanierung | 2019                                                                      |
|              |            | Zustand der Immobilie      | saniert                                                                   |
|              |            | Ausstattung                | Kamin                                                                     |

Objektnummer: 25436004 - 45527 Hattingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                   |
|----------------------------|------------|-----------------------------|-------------------|
| Wesentlicher Energieträger | Gas        | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Energieausweis gültig bis  | 15.02.2035 | Endenergieverbrauch         | 125.49 kWh/m²a    |
|                            |            | Energie-Effizienzklasse     | D                 |
|                            |            | Baujahr laut Energieausweis | 1926              |

Objektnummer: 25436004 - 45527 Hattingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25436004 - 45527 Hattingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25436004 - 45527 Hattingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25436004 - 45527 Hattingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25436004 - 45527 Hattingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25436004 - 45527 Hattingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25436004 - 45527 Hattingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25436004 - 45527 Hattingen

## Ein erster Eindruck

Diese besondere Immobilie verbindet Landleben mit der Nähe zur Stadt. Das Objekt ist saniert und verfügt über eine separate Einliegerwohnung im Erdgeschoss, die ein sehr vorteilhaftes Argument für Ihre Finanzierung darstellt. Die Immobilie verfügt über zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. So ist sie für Personen, die Raum für Gäste oder Ihre Arbeitsplätze wünschen geeignet, aber auch für eine Familie, die Zimmer für Kinder und Familienleben wünschen. Ein Mehrgenerationenhaus wäre durch die Einliegerwohnung ebenfalls realisierbar. Wenn Sie Tiere halten wollen, so ist dies ebenfalls möglich. Aktuell befinden sich Schafe und Enten auf dem Grundstück. Das Haus verfügt zudem über eine individuelle Gartenfläche, die zum Entspannen einlädt. Ein Außenpool und mehrere Stellplätze runden das besondere Angebot ab.

Objektnummer: 25436004 - 45527 Hattingen

## Ausstattung und Details

- \* Saniert
- \* Einliegerwohnung (ca. 60qm)
- \* Aussenpool
- \* Tierhaltung möglich
- \* Stadtnah und trotzdem ländlich
- \* Kamin

Objektnummer: 25436004 - 45527 Hattingen

## Alles zum Standort

Hattingen ist eine beliebte Kleinstadt im Ennepe-Ruhr-Kreis. Die Immobilie liegt nah am Naturgebiet, sowie nah an zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten. Auch für Pendler geeignet, da es eine gute Verbindung zu den Städten, Velbert, Sprockhövel, Bochum, Witten und Essen bietet. Sie können Wanderwege direkt vor der Tür genießen, oder einen 15 minütigen Spaziergang zum Zentrum von Hattingen tätigen.

Objektnummer: 25436004 - 45527 Hattingen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.2.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 125.49 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1926. Die  
Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 25436004 - 45527 Hattingen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Anna Twarog

---

Kirchplatz 16, 45525 Hattingen

Tel.: +49 2324 - 86 73 890

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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