

Hattingen

# Mehrgenerationen- oder Einfamilienhaus

???????? ??????????: 25436002

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??????: 840.000 EUR • ??????????: ca. 282 m<sup>2</sup> • ?????????: 10 • ?????? ????: 700 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25436002 - 45527 Hattingen

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25436002 - 45527 Hattingen

?? ??? ??????

|                     |            |                      |                       |
|---------------------|------------|----------------------|-----------------------|
| ???????? ?????????  | 25436002   | ????? ??????         | 840.000 EUR           |
| ???????????         | ca. 282 m² | ???????????          | Käuferprovision       |
| ?????????           | 10         |                      | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ????? ????????????? | 1950       |                      | MwSt.) des            |
|                     |            |                      | beurkundeten          |
|                     |            |                      | Kaufpreises           |
|                     |            | ????? ?????????????  | 2015                  |
|                     |            | ???????????????????? | ca. 22 m²             |
|                     |            | ?????                |                       |

???????? ?????????: 25436002 - 45527 Hattingen

????????????? ???????????

|                   |             |
|-------------------|-------------|
| ???? ???????????  | ELECTRICITY |
| ?????????????     | 15.01.2035  |
| ????????????????? |             |
| ???????? ??       |             |

|                     |                |
|---------------------|----------------|
| ?????????????????   | BEDARF         |
| ??????????          |                |
| ??????? ??????      | 160.60 kWh/m²a |
| ??????????          |                |
| ??????????          | F              |
| ??????????????      |                |
| ??????????          |                |
| ????? ????????????? | 1950           |
| ???????? ?? ??      |                |
| ?????????????       |                |
| ?????????????????   |                |



???????? ?????????: 25436002 - 45527 Hattingen

?? ????????





???????? ??: 25436002 - 45527 Hattingen

?? ???????



???????? ?????????: 25436002 - 45527 Hattingen

?? ?????????





???????? ??: 25436002 - 45527 Hattingen

?? ???????





???????? ??????????: 25436002 - 45527 Hattingen

?? ????????



???????? ?????????: 25436002 - 45527 Hattingen

?? ?????????





???????? ?????????: 25436002 - 45527 Hattingen

?? ????????





???????? ?????????: 25436002 - 45527 Hattingen

?? ?????????



??????? ???????: 25436002 - 45527 Hattingen

??? ?????? ??????????

Diese besondere und vielfältige Immobilie bietet Ihnen mehrere Optionen der Nutzung. Das Haus kann als Ein-Zweifamilienhaus genutzt werden, oder als Mehrgenerationenhaus. Die Immobilie ist saniert und in einem gepflegten Zustand, stets von den Eigentümern in Stand gehalten.

Das EG bietet ein Wohnzimmer, eine Küche mit Essbereich, Gäste-WC mit Anschluss für die Waschmaschine sowie ein Bad und ein Schlafzimmer.

Das 1. OG besteht aus 1,5 Etagen. Es bietet eine Wohnung mit einem Wohn-Esszimmer, einer Küche, einem Schlafzimmer, Kinderzimmer und einem modernen Bad. Das DG darüber verfügt zudem über ein Arbeitszimmer, sowie Raum für z.B. einen Wäscheraum.

Im Gartengeschoss befinden sich ebenfalls Zimmer, die aktuell als Ferienunterkünfte-Monteurwohnungen vermietet werden, die jederzeit kündbar sind, mit kleiner Küche, Bad und eigenem Eingang.



??????? ?????????: 25436002 - 45527 Hattingen

???????????????? ???? ?????????

- \* Doppelgarage
- \* Saniert 2015
- \* Dach von 2014
- \* 3 Wohnebenen
- \* Große Terrasse in 1. OG
- \* Swimmingpool draußen
- \* Fenster doppelt verglast von 2019/2020
- \* Heizart: Strom
- \* Mehrere Kamine

??????? ????????: 25436002 - 45527 Hattingen

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ?????????: 25436002 - 45527 Hattingen

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.1.2035.

Endenergiebedarf beträgt 160.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1950.

Die Energieeffizienzklasse ist F.



???????? ??????????: 25436002 - 45527 Hattingen

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Anna Twarog

---

Kirchplatz 16, 45525 Hattingen  
Tel.: +49 2324 - 86 73 890  
E-Mail: [hattingen@von-poll.com](mailto:hattingen@von-poll.com)

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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