

Hattingen

# Mehrgenerationen- oder Einfamilienhaus

Objektnummer: 25436002



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

KAUFPREIS: 840.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 282 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 700 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25436002 - 45527 Hattingen

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

Objektnummer: 25436002 - 45527 Hattingen

## Auf einen Blick

|              |            |                            |                                                                           |
|--------------|------------|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 25436002   | Kaufpreis                  | 840.000 EUR                                                               |
| Wohnfläche   | ca. 282 m² | Haustyp                    | Zweifamilienhaus                                                          |
| Zimmer       | 10         | Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Baujahr      | 1950       | Modernisierung / Sanierung | 2015                                                                      |
|              |            | Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                  |
|              |            | Nutzfläche                 | ca. 22 m²                                                                 |

Objektnummer: 25436002 - 45527 Hattingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                               |             |
|-------------------------------|-------------|
| Wesentlicher<br>Energieträger | ELECTRICITY |
| Energieausweis<br>gültig bis  | 15.01.2035  |

|                                |                |
|--------------------------------|----------------|
| Energieausweis                 | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf               | 160.60 kWh/m²a |
| Energie-<br>Effizienzklasse    | F              |
| Baujahr laut<br>Energieausweis | 1950           |



Objektnummer: 25436002 - 45527 Hattingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25436002 - 45527 Hattingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25436002 - 45527 Hattingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25436002 - 45527 Hattingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25436002 - 45527 Hattingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25436002 - 45527 Hattingen

## Die Immobilie





**Objektnummer: 25436002 - 45527 Hattingen**

## Die Immobilie





Objektnummer: 25436002 - 45527 Hattingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25436002 - 45527 Hattingen

## Ein erster Eindruck

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.



Objektnummer: 25436002 - 45527 Hattingen

## Ausstattung und Details

- \* 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

Objektnummer: 25436002 - 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.

Objektnummer: 25436002 - 45527 Hattingen

## Sonstige Angaben

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.



Objektnummer: 25436002 - 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)