

Ennepetal

# Historisch charmante Villa mit viel Potenzial

*CODE DU BIEN: 25435005*[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 495.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 202 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.190 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25435005 - 58256 Ennepetal

- 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: 25435005 - 58256 Ennepetal

## En un coup d'œil

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| CODE DU BIEN          | 25435005   |
| Surface habitable     | ca. 202 m² |
| Pièces                | 9          |
| Année de construction | 1899       |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 495.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                       |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 1990                                                                      |
| État de la propriété         | A rénover                                                                 |

CODE DU BIEN: 25435005 - 58256 Ennepetal

## Informations énergétiques

|                                                  |            |                                                                |                           |
|--------------------------------------------------|------------|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Chauffage                                        | Gaz        | Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 07.02.2034 | Consommation<br>d'énergie                                      | 467.20 kWh/m²a            |
|                                                  |            | Classement<br>énergétique                                      | H                         |
|                                                  |            | Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1899                      |

CODE DU BIEN: 25435005 - 58256 Ennepetal

## La propriété



CODE DU BIEN: 25435005 - 58256 Ennepetal

## La propriété



CODE DU BIEN: 25435005 - 58256 Ennepetal

## La propriété



CODE DU BIEN: 25435005 - 58256 Ennepetal

## La propriété



CODE DU BIEN: 25435005 - 58256 Ennepetal

## La propriété



CODE DU BIEN: 25435005 - 58256 Ennepetal

## La propriété



CODE DU BIEN: 25435005 - 58256 Ennepetal

## La propriété



CODE DU BIEN: 25435005 - 58256 Ennepetal

## Une première impression

Diese besondere Immobilie bezaubert durch historischen Charme und charakteristische Annehmlichkeiten.

Drei Ebenen bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, so ist eine Kombination von Wohnen und Arbeiten, oder generationenübergreifendes Wohnen möglich.

Die großzügigen Grundrisse und die hohen Decken bieten viel Raum für individuelle Gestaltungsideen und die Nutzung dieser einzigartigen Villa.

Das Grundstück bietet zudem eine schöne Außenfläche, die sich ideal für Gartenliebhaber oder für die Gestaltung eines privaten Rückzugsortes eignet.

Die letzte Sanierung ist in den Jahren 1991/1992 durchgeführt worden, u.a. wurden Elektroleitungen, Wasserrohre und Heizungsrohre erneuert.

Einige Sanierungsmaßnahmen sind am Haus aktuell notwendig.  
Die Heizung ist aus dem Jahre 2024.

CODE DU BIEN: 25435005 - 58256 Ennepetal

## Détails des commodités

- \* Großzügiger Garten
- \* Nutzflächen
- \* Charmanter historischer Charakter
- \* Sanierung 1991/1992
- \* Zahlreiche Nutzungs- und Gestaltungsoptionen
- \* Heizung aus 2024

CODE DU BIEN: 25435005 - 58256 Ennepetal

## Tout sur l'emplacement

Die Stadt Ennepetal gehört zum Ennepe-Ruhr Kreis und grenzt an Hagen, Gevelsberg und Schwelm. Ennepetal bietet Naturliebhabern viele Möglichkeiten sich in der Natur zu erleben. Talsperren, Rundwanderwege und Wälder bieten eine besondere Anziehungskraft.

Die Umgebung ist geprägt von grünen Wäldern, Wiesen und Wasserflächen, die zu Spaziergängen, Wanderungen und Erkundungen einladen.

Trotz der ruhigen Lage ist die Infrastruktur gut ausgebaut, zudem befinden sich auch Firmen in der selben Straße.

CODE DU BIEN: 25435005 - 58256 Ennepetal

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.2.2034.

Endenergiebedarf beträgt 467.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1899.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

CODE DU BIEN: 25435005 - 58256 Ennepetal

## Contact

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

Anna Twarog

---

Kirchplatz 16, 45525 Hattingen

Tel.: +49 2324 - 86 73 890

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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