

Hattingen

# Landhaus in Stadtnähe mit Einliegerwohnung

????????? ??????????: 25436004



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

???? ??????: 935.000 EUR • ??????????: ca. 300 m<sup>2</sup> • ??????????: 9 • ?????? ????: 8.000 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25436004 - 45527 Hattingen

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 25436004 - 45527 Hattingen

?? ??? ??????

???????? ??????????	25436004	????? ???????	935.000 EUR
????????????	ca. 300 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????????	9	????????????	????????????
????? ?????????????	1926	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		????? ?????????????	2019
		????????	??????

???????? ??????????: 25436004 - 45527 Hattingen

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

???? ????????????	?????	?????????????????	VERBRAUCH
??????????????	15.02.2035	??????????????	
??????????????????		???????	125.49 kWh/m²a
???????? ???		??????????????	
		??????????????	
		?????????????	D
		??????????????	
		?????????????	
		????? ??????????????	1926
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

???????? ??????????: 25436004 - 45527 Hattingen

?? ?????????



???????? ??????????: 25436004 - 45527 Hattingen

?? ?????????



???????? ??????????: 25436004 - 45527 Hattingen

?? ?????????



???????? ??????????: 25436004 - 45527 Hattingen

?? ?????????





???????? ??????????: 25436004 - 45527 Hattingen

?? ?????????



???????? ??????????: 25436004 - 45527 Hattingen

?? ?????????



???????? ??????????: 25436004 - 45527 Hattingen

?? ?????????



???????? ??????????: 25436004 - 45527 Hattingen

?? ?????????



???????? ??????????: 25436004 - 45527 Hattingen

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

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.

???????? ??????????: 25436004 - 45527 Hattingen

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

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

???????? ??????????: 25436004 - 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. Sie können Wanderwege direkt vor der Tür genießen, oder einen 15 minütigen Spaziergang zum Zentrum von Hattingen tätigen.

???????? ??????????: 25436004 - 45527 Hattingen

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

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.



???????? ??????????: 25436004 - 45527 Hattingen

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

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

Anna Twarog

---

Kirchplatz 16 Hattingen  
E-Mail: [hattingen@von-poll.com](mailto:hattingen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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