

Hattingen – Blankenstein

# Großzügiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in bester Wohnlage

Objektnummer: 24061033



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

**KAUFPREIS: 995.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 336 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 1.132 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24061033 - 45527 Hattingen – Blankenstein

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

Objektnummer: 24061033 - 45527 Hattingen – Blankenstein

## Auf einen Blick

Objektnummer	24061033	Kaufpreis	995.000 EUR
Wohnfläche	ca. 336 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Zimmer	9	Provision	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Baujahr	1970	Nutzfläche	ca. 38 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Sauna, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 24061033 - 45527 Hattingen – Blankenstein

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	135.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	12.11.2033	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24061033 - 45527 Hattingen – Blankenstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24061033 - 45527 Hattingen – Blankenstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24061033 - 45527 Hattingen – Blankenstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24061033 - 45527 Hattingen – Blankenstein

## Die Immobilie



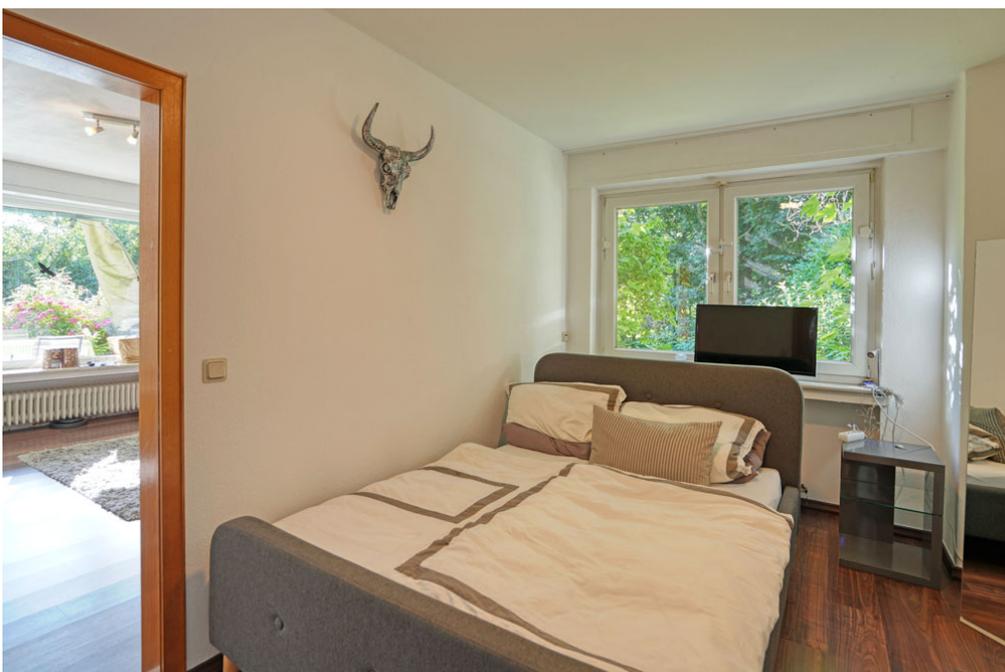
Objektnummer: 24061033 - 45527 Hattingen – Blankenstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24061033 - 45527 Hattingen – Blankenstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24061033 - 45527 Hattingen – Blankenstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24061033 - 45527 Hattingen – Blankenstein

## Die Immobilie



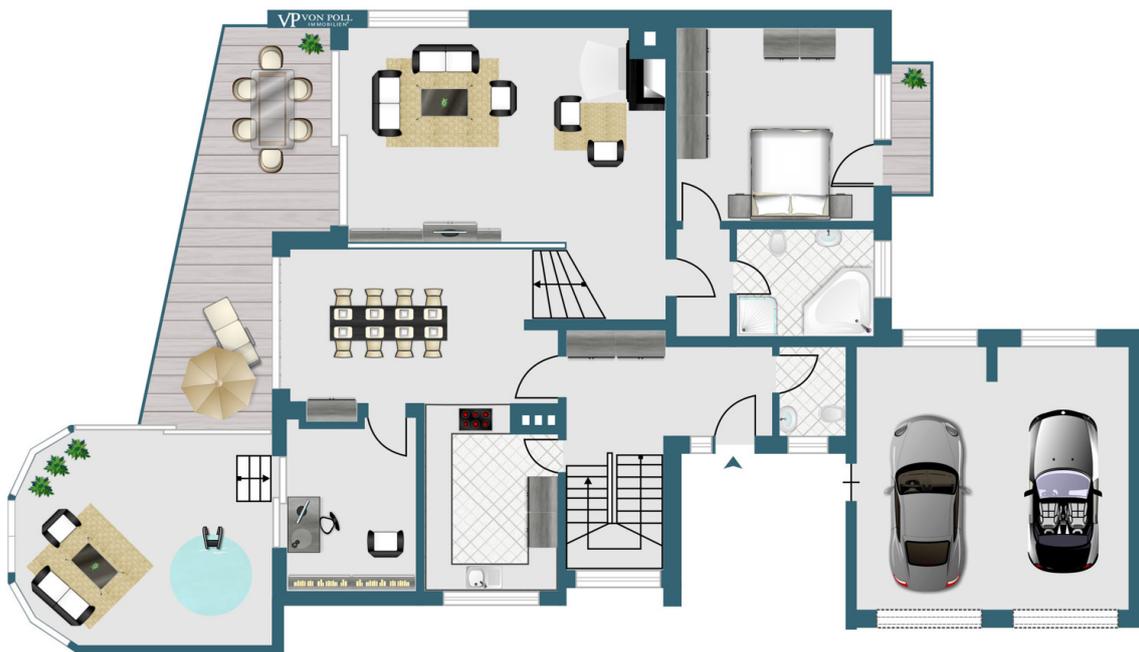
Objektnummer: 24061033 - 45527 Hattingen – Blankenstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24061033 - 45527 Hattingen – Blankenstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24061033 - 45527 Hattingen – Blankenstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24061033 - 45527 Hattingen – Blankenstein

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0234 - 97 88 894 0

Shop Bochum | Hattinger Straße 44 | 44789 Bochum | bochum@von-poll.com

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
OF THE WORLD

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

Objektnummer: 24061033 - 45527 Hattingen – Blankenstein

## Ein erster Eindruck

Diese großzügige Immobilie wurde 1970 als Einfamilienhaus in massiver Bauweise errichtet und fortwährend in Stand gehalten. In 2002 wurde ein Wintergarten angebaut, in 2012 wurde das Haus um eine Einliegerwohnung in Leichtbauweise aufgestockt. Die Hauptwohnung erstreckt sich über das Erd- und das Gartengeschoss, das aufgrund der Topografie einen ebenerdigen Zugang zum Garten bietet. Man betritt zunächst eine geräumige Diele mit Garderobe und Gäste-WC und kommt von dort in den großzügig geschnittenen Wohn-/Essbereich, der sich, durch mehrere Stufen verbunden, über zwei Ebenen erstreckt. Auf der oberen Ebene liegt der Essbereich, der Platz für einen großen Esstisch bietet und an den sich die offene und hochwertig aus-gestattete Küche anschließt, ebenso ein Arbeitszimmer. Auf der unteren Ebene liegt der gemütliche Wohnbereich, der mit einem Kamin ausgestattet ist und von dem es einen Zugang auf eine sonnige Terrasse gibt. Außerdem schließt sich der Elternbereich an, der ein Schlafzimmer und ein modernes Bad mit Dusche und Badewanne beinhaltet. Vom Arbeitszimmer gelangt man über Stufen in den großzügig dimensionierten Wintergarten, der mit einem Whirlpool ausgestattet ist und über einen Zugang zur Terrasse verfügt, von der man über eine Treppe in den Garten gelangt. Im Garten-/Kellergeschoss liegen zwei Schlafzimmer, eines davon mit Zugang auf eine Terrasse und in den Garten, ein Ankleide- oder Arbeitszimmer sowie ein Bad, das mit Dusche und Badewanne ausgestattet ist. Außerdem findet sich hier der Wellnessbereich mit Sauna, Duschbereich und Ruhezone sowie der Keller mit Heizungskeller, Öltankraum und einem Vorratskeller. Die Einliegerwohnung im Obergeschoss, die über eine Außentreppe mit separatem Zugang erreicht wird, ist mit übergroßer Raumhöhe und großen Fensterflächen attraktiv gestaltet. Von dem zentralen Essraum werden die übrigen Räume erschlossen, ein Wohn- und ein Schlafzimmer, ein weiteres, vielseitig nutzbares Zimmer mit Zugang auf einen Balkon, eine Küche, zwei Bäder, die mit Dusche, bzw. Badewanne ausgestattet sind und ein Abstellraum. Der Garten ist großzügig dimensioniert. Er ist attraktiv gestaltet, mit Rasenflächen, Gehölzen, Stauden und anderen Pflanzen und einem kleinen Teich. Es gibt mehrere Aufenthaltsbereiche, die fremden Blicken entzogen sind. Eine Doppelgarage und mehrere Stellplätze vor der Garage runden das Angebot ab.

Objektnummer: 24061033 - 45527 Hattingen – Blankenstein

## Ausstattung und Details

- Fassade verputzt, im Obergeschoss mit Holz verkleidet
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Zwei Bäder und Gäste-WC in der Hauptwohnung, zwei Bäder in der ELW
- Kamin im Wohnbereich
- Wintergarten mit Whirlpool
- Wellnessbereich mit Sauna
- PKW-Doppelgarage und Stellplätze vor der Garage

Objektnummer: 24061033 - 45527 Hattingen – Blankenstein

## Alles zum Standort

Diese Immobilie liegt in einer Sackgasse in einer sehr ruhigen Wohnlage mit Blick auf das Ruhrtal im Nordosten Hattingens in der Nähe der Stadtgrenze zu Bochum in Blankenstein. Die Umgebung ist geprägt durch ausgedehnte Grünflächen, die Nähe zur Ruhr und den Ruhrauen einerseits und seine gute Infrastruktur andererseits. Sämtliche Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs finden sich in Blankenstein oder im historischen Ortskern von Hattingen. Bochum-Stiepel und die Bochumer Innenstadt mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten sind sehr gut erreichbar. Mehrere Schulen und Kindergärten liegen in geringer Entfernung. Durch die gute Anbindung an die A43 erreichen Sie schnell die umliegenden Städte.

Objektnummer: 24061033 - 45527 Hattingen – Blankenstein

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.11.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 135.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970. Die Energieeffizienzklasse ist E.  
GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.  
HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24061033 - 45527 Hattingen – Blankenstein

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Michael Kayka

---

Hattinger Straße 44 Bochum  
E-Mail: [bochum@von-poll.com](mailto:bochum@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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