

Witten – Herbede

# Großzügiges Landhaus in idyllischer Lage in Witten-Bommerholz

Objektnummer: 24061009



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

KAUFPREIS: 895.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 300 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7.5 • GRUNDSTÜCK: 2.945 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24061009 - 58456 Witten – Herbede

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

Objektnummer: 24061009 - 58456 Witten – Herbede

## Auf einen Blick

|               |                   |
|---------------|-------------------|
| Objektnummer  | 24061009          |
| Wohnfläche    | ca. 300 m²        |
| Dachform      | Satteldach        |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung |
| Zimmer        | 7.5               |
| Baujahr       | 1963              |

|            |                                                                           |
|------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis  | 895.000 EUR                                                               |
| Haus       | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche | ca. 43 m²                                                                 |

Objektnummer: 24061009 - 58456 Witten – Herbede

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                  |
|----------------------------|------------------|
| Heizungsart                | Fussbodenheizung |
| Wesentlicher Energieträger | OEL              |
| Energieausweis gültig bis  | 09.05.2033       |
| Befuerung                  | Öl               |

|                         |                |
|-------------------------|----------------|
| Energieinformationen    | BEDARF         |
| Endenergiebedarf        | 121.50 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | D              |

Objektnummer: 24061009 - 58456 Witten – Herbede

## Die Immobilie



Objektnummer: 24061009 - 58456 Witten – Herbede

## Die Immobilie



Objektnummer: 24061009 - 58456 Witten – Herbede

## Die Immobilie



Objektnummer: 24061009 - 58456 Witten – Herbede

## Die Immobilie



Objektnummer: 24061009 - 58456 Witten – Herbede

## Die Immobilie



Objektnummer: 24061009 - 58456 Witten – Herbede

## Die Immobilie



Objektnummer: 24061009 - 58456 Witten – Herbede

## Die Immobilie



Objektnummer: 24061009 - 58456 Witten – Herbede

## Die Immobilie



Objektnummer: 24061009 - 58456 Witten – Herbede

## Die Immobilie



Objektnummer: 24061009 - 58456 Witten – Herbede

## Die Immobilie



Objektnummer: 24061009 - 58456 Witten – Herbede

## Die Immobilie



Objektnummer: 24061009 - 58456 Witten – Herbede

## Die Immobilie



Objektnummer: 24061009 - 58456 Witten – Herbede

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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  
IN THE WORLD

www.von-poll.com/bochum

Objektnummer: 24061009 - 58456 Witten – Herbede

## Ein erster Eindruck

Dieses großzügige und hell gestaltete Einfamilienhaus wurde ca. 1963 in massiver Bauweise errichtet und regelmäßig in Stand gehalten und in ca. 2017 umfangreich modernisiert. Im Erdgeschoss betritt man zunächst die geräumige Diele mit Garderobe und Gäste-WC. Das große Wohnzimmer ist mit einem Kamin ausgestattet und verfügt über große, bodentiefe Fenster, die einen Zugang auf die umlaufende Terrasse und in den Garten ermöglichen. Der Wohnbereich wird mit einer angrenzenden Bibliothek vervollständigt. Die außergewöhnlich große Essküche beinhaltet eine Landhausküche mit Kochinsel und einen gemütlichen Essplatz mit fest eingebauter Sitzbank. Außerdem gibt es auf dieser Ebene ein Arbeits- oder Gästezimmer. Im Obergeschoss liegen die Schlafräume. Der Elternbereich umfasst das Schlafzimmer, ein Ankleidezimmer sowie ein helles, großzügig dimensioniertes Wellnessbad mit einer Duschsauna und einem Whirlpool mit Aussicht in die Umgebung. Im Kinderbereich stehen zwei Kinderzimmer, ein helles, modernes Bad mit Dusche und Badewanne und ein Abstellraum zur Verfügung. Der Spitzboden ist wohnraumähnlich ausgebaut und beinhaltet zwei Zimmer, ein Duschbad und einen Flur mit Kochgelegenheit. Hier wäre eine Modernisierung notwendig. Das ebenerdig zugängliche Sockelgeschoss wurde ca. 2007 teilweise zu Wohnzwecken umgebaut. Im Wohnbereich gibt ein großes Zimmer mit direktem Zugang von außen, zwei kleinere Zimmer sowie eine Dusche und ein WC. Der Kellerbereich mit den Funktionsräumen umfasst einen Hauswirtschaftsraum, eine Werkstatt sowie den Heizungskeller mit dem angrenzenden Raum für den Öltank. Der Garten ist sehr großzügig geschnitten. Er bietet Rasen- und Spielflächen ebenso wie Pflanzbereiche und zum Teil alten Baubestand. Ein Swimming-Pool ist genauso vorhanden wie eine Vielfalt von sonnigen und schattigen Plätzen, teilweise mit einer wunderschönen Aussicht in die Umgebung, die aus ausgedehnten Grünflächen und waldigen Bereichen besteht. Auf der benachbarten Weide stehen häufig Pferde und in der Nähe zeitweise Schafe.

Objektnummer: 24061009 - 58456 Witten – Herbede

## Ausstattung und Details

- Fußbodenbelag überwiegend Landhaus-Dielen, Naturstein, bzw. Fliesen
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung, überwiegend 3-fach und mit elektrisch bedienbaren Rollläden
- Fußbodenheizung
- Kamin im Wohnzimmer
- Hochwertig ausgestattete Bäder
- Landhausküche im Kaufpreis enthalten

Objektnummer: 24061009 - 58456 Witten – Herbede

## Alles zum Standort

Dieses Einfamilienhaus liegt in sehr ruhiger und landschaftlich reizvoller Lage am Ende einer Sackgasse am Stadtrand von Witten. Viele Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs finden sich in Herbede oder Bommern. Das Stadtteilzentrum in Bochum-Stiepel und die Bochumer Innenstadt mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten sind sehr gut erreichbar, ebenso die Hattinger Altstadt mit ihren zahlreichen Gassen und Fachwerkhäusern und Niedersprockhövel. Durch die gute Anbindung an die A43 erreichen Sie schnell die umliegenden Städte. Die nächste Bus-Haltestelle ist weniger als 500 Meter entfernt.

Objektnummer: 24061009 - 58456 Witten – Herbede

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.5.2033. Endenergiebedarf beträgt 121.50 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960. Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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 Handelsregistrauszugs, 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: 24061009 - 58456 Witten – Herbede

## 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)