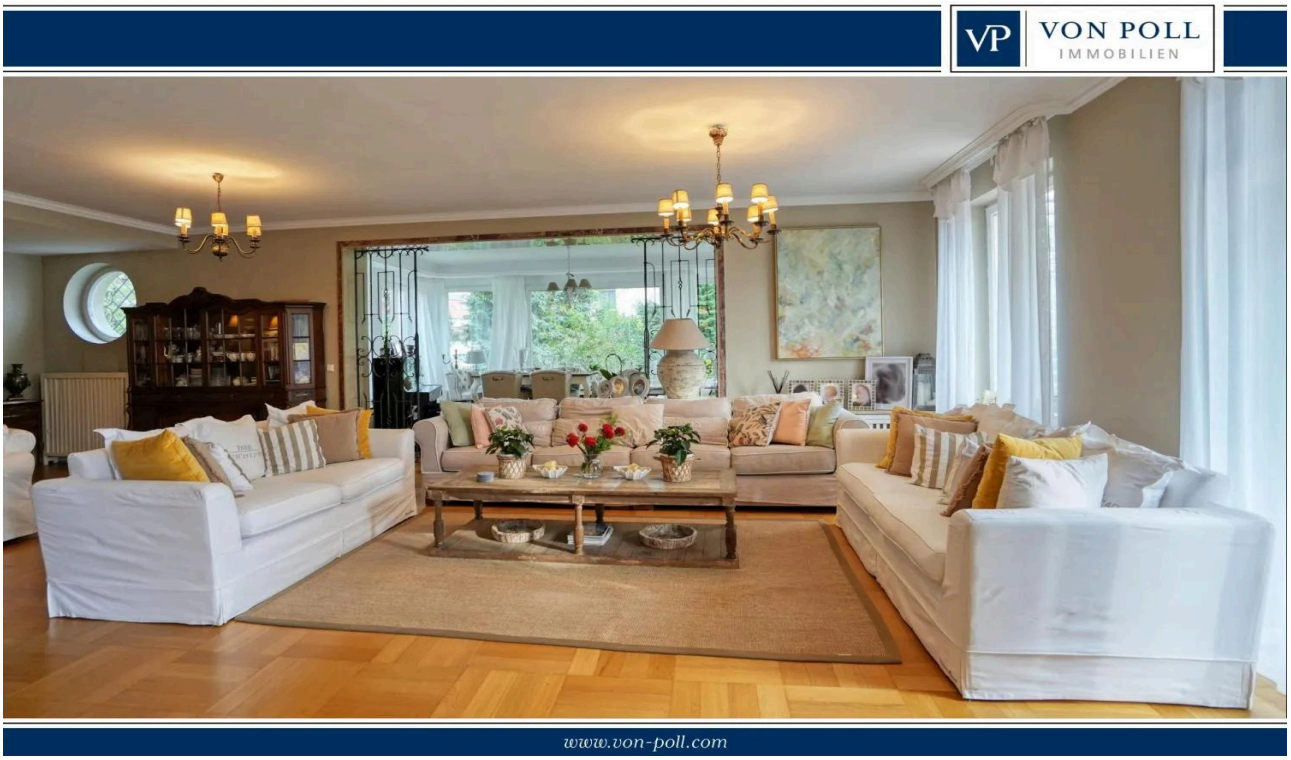
Sprockhövel – Niedersprockhövel

Unternehmervilla im Landhausstil auf großem Grundstück in ruhiger Lage

Objektnummer: 25061005



KAUFPREIS: 1.500.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 440 m² • ZIMMER: 7.5 • GRUNDSTÜCK: 2500 m²

Objektnummer: 25061005 - 45549 Sprockhövel – Niedersprockhövel

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

Objektnummer: 25061005 - 45549 Sprockhövel – Niedersprockhövel

Auf einen Blick

Objektnummer	25061005	Kaufpreis	1.500.000 EUR
Wohnfläche	ca. 440 m²	Haustyp	Villa
Zimmer	7.5	Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	4		
Badezimmer	3	Bauweise	Massiv
Baujahr	1950	Nutzfläche	ca. 190 m²
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: 25061005 - 45549 Sprockhövel – Niedersprockhövel

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Energieinformation	Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor.

Objektnummer: 25061005 - 45549 Sprockhövel – Niedersprockhövel

Die Immobilie





Objektnummer: 25061005 - 45549 Sprockhövel – Niedersprockhövel

Die Immobilie





Objektnummer: 25061005 - 45549 Sprockhövel – Niedersprockhövel

Die Immobilie





Objektnummer: 25061005 - 45549 Sprockhövel – Niedersprockhövel

Die Immobilie





Objektnummer: 25061005 - 45549 Sprockhövel – Niedersprockhövel

Die Immobilie





Objektnummer: 25061005 - 45549 Sprockhövel – Niedersprockhövel

Die Immobilie





Objektnummer: 25061005 - 45549 Sprockhövel – Niedersprockhövel

Die Immobilie





Objektnummer: 25061005 - 45549 Sprockhövel – Niedersprockhövel

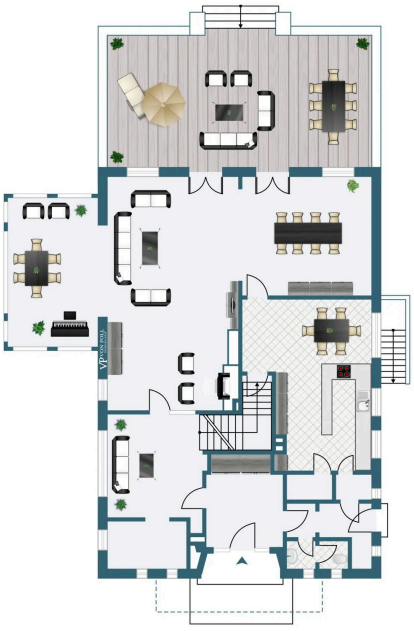
Die Immobilie

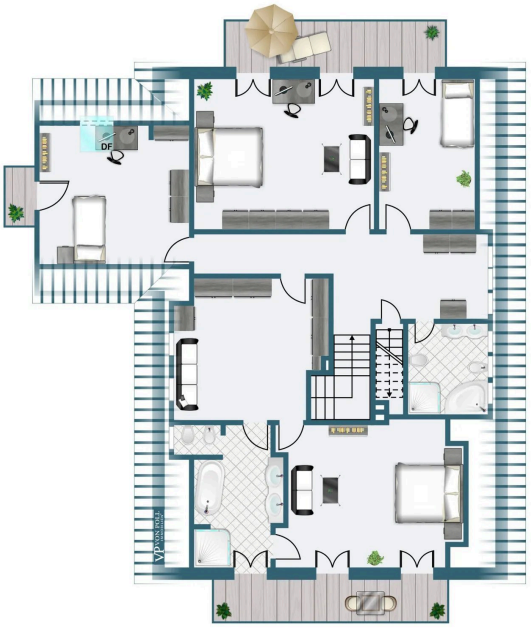




Objektnummer: 25061005 - 45549 Sprockhövel – Niedersprockhövel

Die Immobilie





Objektnummer: 25061005 - 45549 Sprockhövel – Niedersprockhövel

Die Immobilie



Objektnummer: 25061005 - 45549 Sprockhövel – Niedersprockhövel

Ein erster Eindruck

Diese außergewöhnliche Immobilie strahlt eine große Solidität aus. Das großzügig geschnittene Einfamilienhaus wurde ca. 1951 in massiver Bauweise als Fabrikantenvilla errichtet und sehr hochwertig ausgestattet. In den Jahren 2012-2015 wurde es umfassend modernisiert und fortlaufend sorgfältig in Stand gehalten. Es ist sehr hell und freundlich gestaltet und außerordentlich gepflegt.
Im Erdgeschoss befinden sich, ausgehend von dem Windfang, auf der rechten Seite Garderobe und Gäste-WC, auf der linken Seite eine geräumige Diele mit der Treppe ins Obergeschoss und mit Zugang zu dem großzügigen Wohnbereich. Dieser ist mit einem Kamin ausgestattet und verfügt über ein seitlich angebautes wintergartenartiges Zimmer. Vom Wohnzimmer und vom angrenzenden Esszimmer gibt es Zugänge auf die sehr große Terrasse und von dort in den parkähnlichen Garten. An das Esszimmer schließt sich die hochwertig ausgestattete Küche an, die Platz für einen weiteren Esstisch bietet.
Im Obergeschoss gibt es von der zentralen Diele Zugang zu den drei Kinder- oder Gästezimmern, zum Kinderbad und zum Elternbereich. Dieser besteht aus einem Ankleidezimmer im Übergang zu dem großen Schlafzimmer und zum Bad, das mit großem Duschbereich und freistehender Badewanne, zwei Waschtischen, WC und Bidet ausgestattet ist. Alle Schlafräume verfügen über einen Zutritt auf Balkone unterschiedlicher Größe.
Die Spitzboden ist vollständig wohnraumähnlich ausgebaut und bietet viel Raum zum Spielen und/oder Arbeiten. Außerdem gibt es hier ein Duschbad.
Der Vollkeller bietet viel Platz für die versorgenden Räume sowie für einen wohnraumähnlich ausgestatteten Raum, der als Homeoffice genutzt wird.
Der Garten hat parkähnliche Dimensionen und ist attraktiv gestaltet, mit großzügigen Rasenflächen, Gehölzen und einem Außenpool, der derzeit stillgelegt ist.
Eine PKW-Garage und mehrere Stellplätze vor dem Haus runden das Angebot ab.
Optional könnte ein Teil des Grundstücks für eine weitere Bebauung abgetrennt werden.
Ein Energieausweis ist in Bearbeitung.

Objektnummer: 25061005 - 45549 Sprockhövel – Niedersprockhövel

Ausstattung und Details

- Fußbodenbelag überwiegend antiker Travertin, Botticino-Marmor, Parkett, im Obergeschoss Vollholz-Dielen
- Holzfenster (Eiche-Vollholz) mit Isolierverglasung und mit elektrisch steuerbaren Rollläden
- Kaminbereich mit geschlossenem Kamin
- Exklusive Bäder
- Zahlreiche Einbaumöbel
- Wand- und Deckengestaltung mit Farben und Tapeten von Farrow & Ball
- Übergroße Raumhöhen, im Erdgeschoss ca. 2,90 m, im Obergeschoss ca. 2,80 m
- PKW-Garage und Stellplätze
- Weitläufiger Garten mit großen Rasenflächen, attraktiver Bepflanzung, mit Außenpool (derzeit stillgelegt) und mit großer Terrasse in Südwest-Ausrichtung

Objektnummer: 25061005 - 45549 Sprockhövel – Niedersprockhövel

Alles zum Standort

Diese attraktive Immobilie liegt in einer ruhigen Anliegerstraße am Rand Sprockhövels. Niederspröckhövel hat einen kleinen Ortskern mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und eine sehr gute Infrastruktur. Schulen und Kindergärten befinden sich in geringer Entfernung.
Die Immobilie hat eine sehr gute Anbindung in Richtung Hattingen und Bochum. Durch die Nähe zu der Autobahn A43 hat sie außerdem eine hervorragende überörtliche Anbindung in alle Richtungen. In der Nähe verkehren mehrere Buslinien in Richtung Hattingen und Wuppertal.

Objektnummer: 25061005 - 45549 Sprockhövel – Niedersprockhövel

Sonstige Angaben

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: 25061005 - 45549 Sprockhövel – Niedersprockhövel

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Andrea Höfle

Kirchplatz 16, 45525 Hattingen
Tel.: +49 2324 - 86 73 890
E-Mail: hattingen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com