Witten – Bommern

Diskreter Luxus – Unternehmervilla mit privatem Spa auf parkähnlichem Grundstück

Objektnummer: 24061027

KAUFPREIS: 1.725.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 537 m² • **ZIMMER:** 7.5 • **GRUNDSTÜCK:** 2.660 m²

Objektnummer: 24061027 - 58452 Witten – Bommern

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

Objektnummer: 24061027 - 58452 Witten – Bommern

Auf einen Blick

Objektnummer	24061027
Wohnfläche	ca. 537 m²
Zimmer	7.5
Badezimmer	3
Baujahr	1980
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	1.725.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 102 m²
Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 24061027 - 58452 Witten – Bommern

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	17.07.2034
Befeuerung	Gas

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	165.50 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1980

Objektnummer: 24061027 - 58452 Witten – Bommern

Die Immobilie

Objektnummer: 24061027 - 58452 Witten – Bommern

Die Immobilie

Objektnummer: 24061027 - 58452 Witten – Bommern

Die Immobilie

Objektnummer: 24061027 - 58452 Witten – Bommern

Die Immobilie

Objektnummer: 24061027 - 58452 Witten – Bommern

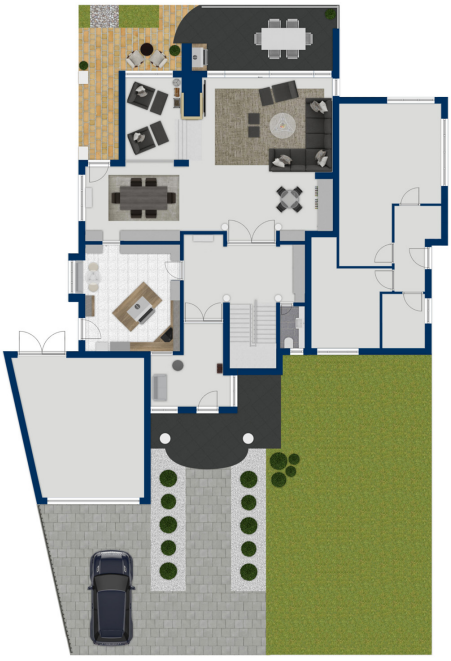
Die Immobilie

Objektnummer: 24061027 - 58452 Witten – Bommern

Die Immobilie

Objektnummer: 24061027 - 58452 Witten – Bommern

Die Immobilie



Objektnummer: 24061027 - 58452 Witten – Bommern

Die Immobilie

Objektnummer: 24061027 - 58452 Witten – Bommern

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

Objektnummer: 24061027 - 58452 Witten – Bommern

Ein erster Eindruck

Diese außergewöhnliche Immobilie strahlt im Innen- und Außenbereich einen gediegenen Luxus aus. Das großzügige und attraktiv geschnittene Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung zeigt sich von der Straßenseite sehr zurückhaltend und entfaltet seine Wirkung zur Gartenseite hin. Es wurde 1980 in massiver Bauweise errichtet und sehr hochwertig ausgestattet. In 2000 wurde es umfassend modernisiert und fortlaufend sorgfältig in Stand gehalten. Es ist mit großen Fensterflächen sehr hell gestaltet und außerordentlich gepflegt.
Im Erdgeschoss befindet sich, ausgehend von dem Windfang, zentral eine geräumige Diele mit Garderobe und Gäste-WC. Der großzügige Wohn-/Essbereich mit Überhöhe ist mit einem offenen Kamin ausgestattet und hat eine breite Fensterfront mit Zugang auf die Terrasse und in den Garten. In den Wohnbereich ist ein kleiner Barbereich integriert. Der Kaminbereich ist um drei Stufen abgesenkt und wirkt dadurch besonders anheimelnd. Angrenzend an den Essbereich befindet sich die große und professionell ausgestatte Landhausküche mit einer schwarzen Granit-Arbeitsplatte, die eine große Kochinsel und in einer Fensternische einen gemütlichen Frühstücksplatz aufweist. Außerdem liegt in diesem Geschoss die komplett separate Einliegerwohnung mit seitlichem Eingang.
Das Obergeschoss umfasst drei Bereiche: Die gut nutzbare Galerie bietet über die gesamte Breite einen Blick in den Wohnbereich. An einem Ende erweitert sie sich zu einem Arbeitsbereich mit einer vorgelagerten Dachterrasse, der bei Bedarf zu einem geschlossenen Arbeits- oder Kinderzimmer umgestaltet werden kann. Auf der linken Seite der Diele befindet sich der großzügige Elternbereich, bestehend aus einem Ankleidezimmer, dem Schlafzimmer mit Zugang auf eine Dachterrasse und einem exklusiven Badezimmer, das mit Dusche und Badewanne, zwei Waschtischen, WC und Urinal ausgestattet ist. Auf der rechten Seite liegen zwei Kinderzimmer mit einem Schrankflur, denen ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne zugeordnet ist.
Das Garten-/Kellergeschoss beinhaltet auf der Gartenseite den umfangreich ausgestatteten Spa-Bereich mit einem Schwimmbecken, Sauna, Fitnessraum, Whirlpool, Duschen und Tauchbecken sowie Ruhezonen, sowohl innen als auch außen, außerdem eine technisch bestens ausgestattete Bar/Diskothek mit Licht- und Sound-Anlage. Auf der Vorderseite befinden sich die dienenden Räume.
Der Garten hat parkähnliche Dimensionen und weist ein leichtes Gefälle nach Süden auf. Er ist professionell und höchst attraktiv gestaltet, mit großzügigen Rasenflächen, Gehölzen, Stauden und anderen Pflanzen und einem Teich am südlichen Ende, der gerne von Enten und Reihern besucht wird. Es gibt vielfältige Beleuchtungsmöglichkeiten und mehrere Aufenthaltsbereiche, sowohl überdacht, als auch unter freiem Himmel, die weitestgehend fremden Blicken entzogen. Am Teich befindet sich ein hölzerner Pavillon,

am Haus ein zu einer Seite offener Wintergarten.
Eine Doppelgarage, in das Haus integriert und mehrere Stellplätze vor dem Haus runden das Angebot ab.

Objektnummer: 24061027 - 58452 Witten – Bommern

Ausstattung und Details

Das Haus und der Außenbereich sind durchgängig hochwertig und zeitgemäß ausgestattet:
- Mehrschalige Außenwände mit Wärmedämmung und Vormauerung aus Kalksandstein
- Dachdeckung mit Naturschiefer
- Fußbodenbelag überwiegend Granit, Teppichboden, bzw. Fliesen
- Holzfenster mit Isolierverglasung und mit elektrisch steuerbaren Rollläden
- Fußbodenheizung
- Kaminbereich mit offenem Kamin
- Wellness- und Fitnessbereich sowie Bar/Diskothek im Gartengeschoss
- Zahlreiche hochwertige, maßgefertigte Einbaumöbel
- Umfangreiche Sicherheitsausstattung
- Doppelgarage und Stellplätze
- Weitläufiger Garten mit umfangreicher Außenbeleuchtung, mit Teich und Pavillon, Freiluft- und witterungsgeschützten Terrassen, teilweise mit Fußbodenheizung

Objektnummer: 24061027 - 58452 Witten – Bommern

Alles zum Standort

Diese besondere Immobilie liegt in gewachsener, ruhiger Wohnlage in Bommern in einer Anliegerstraße in der Nähe der Ruhr und ausgedehnter Waldgebiete. Die Wittener Innenstadt mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten ist sehr gut erreichbar, sowohl mit dem PKW, als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Mehrere Schulen und Kindergärten liegen in geringer Entfernung.
Durch die gute Anbindung an die A43 und die A448 erreichen Sie schnell die umliegenden Städte.

Objektnummer: 24061027 - 58452 Witten – Bommern

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 17.7.2034.
Endenergiebedarf beträgt 165.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 24061027 - 58452 Witten – Bommern

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Michael Kayka

Hattinger Straße 44, 44789 Bochum
Tel.: +49 234 - 97 88 894 0
E-Mail: bochum@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com