

Witten – Rüdinghausen

# Einfamilienhaus mit großem Grundstück in Top-Lage am Herrenholz

Objektnummer: 24061022



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

KAUFPREIS: 595.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 189 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6.5 • GRUNDSTÜCK: 1.158 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24061022 - 58454 Witten – Rüdinghausen

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

Objektnummer: 24061022 - 58454 Witten – Rüdinghausen

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 24061022   |
| Wohnfläche   | ca. 189 m² |
| Dachform     | Satteldach |
| Zimmer       | 6.5        |
| Baujahr      | 1976       |
| Stellplatz   | 2 x Garage |

|           |                                                                           |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis | 595.000 EUR                                                               |
| Haustyp   | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise  | Massiv                                                                    |

Objektnummer: 24061022 - 58454 Witten – Rüdinghausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 190.20 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 23.07.2034     | Energie-Effizienzklasse     | F              |
| Befeuernng                 | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1976           |



Objektnummer: 24061022 - 58454 Witten – Rüdinghausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24061022 - 58454 Witten – Rüdinghausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24061022 - 58454 Witten – Rüdinghausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24061022 - 58454 Witten – Rüdinghausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24061022 - 58454 Witten – Rüdinghausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24061022 - 58454 Witten – Rüdinghausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24061022 - 58454 Witten – Rüdinghausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24061022 - 58454 Witten – Rüdinghausen

## Die Immobilie





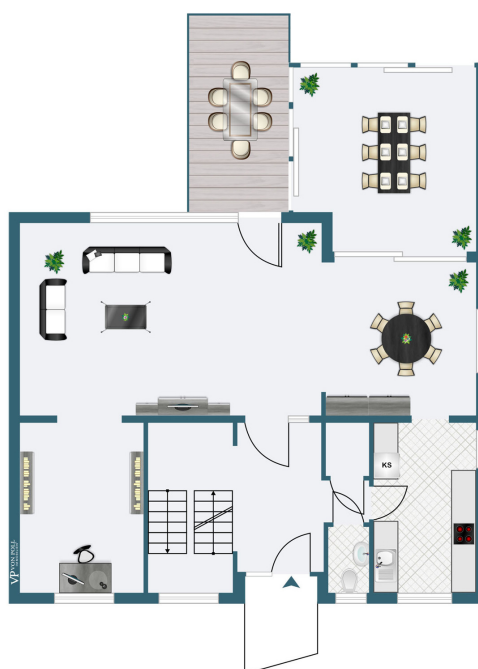
Objektnummer: 24061022 - 58454 Witten – Rüdinghausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24061022 - 58454 Witten – Rüdinghausen

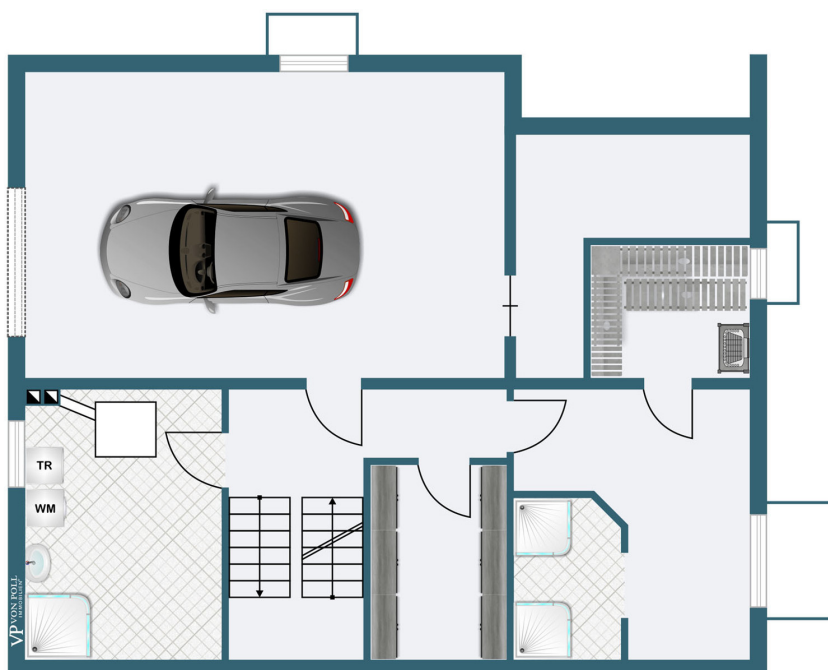
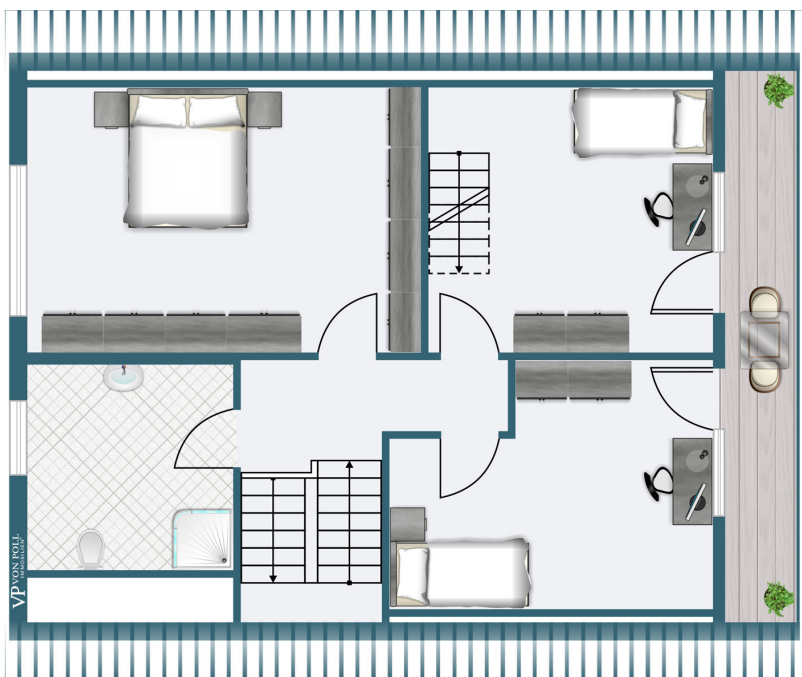
## Die Immobilie





Objektnummer: 24061022 - 58454 Witten – Rüdinghausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24061022 - 58454 Witten – Rüdinghausen

## 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](mailto:bochum@von-poll.com)

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
OF THE WORLD®

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



Objektnummer: 24061022 - 58454 Witten – Rüdinghausen

## Ein erster Eindruck

Dieses attraktive Einfamilienhaus wurde ca. 1976 in massiver und solider Bauweise errichtet. Es wurde fortlaufend in Stand gehalten und ist sehr gepflegt. Im Erdgeschoss betritt man zunächst die geräumige Diele mit der Garderobe und dem Gäste-WC. Von dort gelangt man in den großzügigen Wohn-/Essbereich mit Zugang auf die Terrasse und in den Wintergarten und von dort in den Garten. Neben dem Essbereich liegt die Küche, die auch einen Zugang von der Diele hat. Auf der Vorderseite des Hauses befindet sich ein Arbeitszimmer mit Zugang vom Wohnbereich. Das Dachgeschoss beherbergt ein großes Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer mit Zugang auf einen Balkon und ein geräumiges Bad, das mit einer Dusche ausgestattet ist. Von einem der Kinderzimmer gibt es über eine fest eingebaute Treppe einen Zugang zum ausgebauten Spitzboden. Im Untergeschoss befinden sich der Wellnessbereich mit Sauna, Duschen und Ruhe-zone sowie die technischen Räume mit Hauswirtschafts- und Heizungsraum, Vorratsraum und eine Garage mit direktem Zugang zum Haus. Der schöne und sehr großzügig geschnittene Garten verfügt über Pflanzbereiche und große Rasenflächen. Er beinhaltet ein kleines Blockhaus und ein Gewächshaus. Der Wintergarten ermöglicht, die Freiluftsaison um mehrere Monate zu verlängern. Garten, Wintergarten und Terrasse sind nach Süden ausgerichtet. Eine weitere PKW-Garage und Stellplätze vor der Garage vervollständigen das Angebot.

Objektnummer: 24061022 - 58454 Witten – Rüdinghausen

## Ausstattung und Details

- Fußbodenbelag Teppichboden, Naturstein, bzw. Fliesen
- Holzfenster mit Isolierverglasung und mit elektrisch bedienbaren Rollläden
- Wintergarten mit Fußbodenheizung, Bj. ca. 1990
- Sauna im Untergeschoss
- Alarmanlage



Objektnummer: 24061022 - 58454 Witten – Rüdinghausen

## Alles zum Standort

Diese attraktive Immobilie liegt in ruhiger, grüner Wohnlage im Osten Wittens nahe der Stadtgrenze zu Dortmund und Herdecke. Ausgedehnte Grün- und Waldflächen – das Naherholungsgebiet Herrenholz liegt praktisch vor der Haustür – und die nahe gelegene Ruhr bieten einen hohen Erholungswert. Sämtliche Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs finden sich in der Wittener Innenstadt, in Annen oder auch in Herdecke. Schulen und Kindergärten sind gut erreichbar. Durch die gute Anbindung an die A448 und A45 erreichen Sie schnell die umliegenden Städte. Eine nahe gelegene Bushaltestelle bietet eine Verbindung zum Wittener Zentrum.

Objektnummer: 24061022 - 58454 Witten – Rüdinghausen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 190.20 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976. 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 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: 24061022 - 58454 Witten – Rüdinghausen

## 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)