

Witten – Bommern

## Diskreter Luxus – Unternehmervilla mit privatem Spa auf parkähnlichem Grundstück

????????? ??????????: 24061027



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

???? ??????: 1.725.000 EUR • ??????????: ca. 537 m<sup>2</sup> • ??????: 7.5 • ?????? ????: 2.660 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 24061027 - 58452 Witten – Bommern

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ??????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 24061027 - 58452 Witten – Bommern

?? ??? ??????

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| ???????? ??????????  | 24061027    |
| ????????????         | ca. 537 m²  |
| ?????????            | 7.5         |
| ?????????            | 3           |
| ????? ?????????????  | 1980        |
| ?????? ????????????? | 2 x ??????? |

|                                |                                                                                        |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ???????                  | 1.725.000 EUR                                                                          |
| ??????                         | ????????????<br>????????????????                                                       |
| ????????????                   | Käuferprovision<br>beträgt 2,975 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????????<br>????????????       | ???????                                                                                |
| ????????????????????<br>?????? | ca. 102 m²                                                                             |
| ???????                        | ????????????????<br>?????????                                                          |

????????? ???? ???? ?

|               |            |               |                |
|---------------|------------|---------------|----------------|
| ?????????     | ?????????  | ????????????? | BEDARF         |
| ?????????     | ?????????  | ?????????     |                |
| ???? ?        | ?????      | ????? ?       | 165.50 kWh/m²a |
| ?????????     | 17.07.2034 | ?????????     |                |
| ????????????? |            | ?????????     | F              |
| ????? ?       |            | ????????????? |                |
| ???? ?        | ?????      | ?????????     |                |
|               |            | ???? ?        | 1980           |
|               |            | ????? ? ?     |                |
|               |            | ?????????     |                |
|               |            | ????????????? |                |

???????? ??: 24061027 - 58452 Witten – Bommern

?? ???????



???????? ??????????: 24061027 - 58452 Witten – Bommern

?? ?????????



???????? ??: 24061027 - 58452 Witten – Bommern

?? ???????



???????? ??????????: 24061027 - 58452 Witten – Bommern

?? ?????????



???????? ??: 24061027 - 58452 Witten – Bommern

?? ???????



???????? ??: 24061027 - 58452 Witten – Bommern

?? ???????



???????? ??: 24061027 - 58452 Witten – Bommern

?? ???????



???????? ??: 24061027 - 58452 Witten – Bommern

?? ???????



???????? ??????????: 24061027 - 58452 Witten – Bommern

?? ????????

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

??????? ???????: 24061027 - 58452 Witten – Bommern

## ??? ????? ?????????

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 ausgestattete 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 Reiher 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.

??????? ???????: 24061027 - 58452 Witten – Bommern

?????????????? ??? ????????

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/Diskotheek 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

??????? ?????????: 24061027 - 58452 Witten – Bommern

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ?????????: 24061027 - 58452 Witten – Bommern

????? ?????????????

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 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.

???????? ??????????: 24061027 - 58452 Witten – Bommern

?????????????? ?????????????????

??? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ??? ?????????? ??????????????? ???:

Michael Kayka

---

Hattinger Straße 44 ???????  
E-Mail: bochum@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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