BARTSCH IMMOBILIEN

Leben am Wald

Traumhaft großes Einfamilienhaus (Energieeffizienzklasse A) mit Stall und 10.000 m² Grundstück

In begehrter Lage von Witten-Durchholz



Exposé - 60303

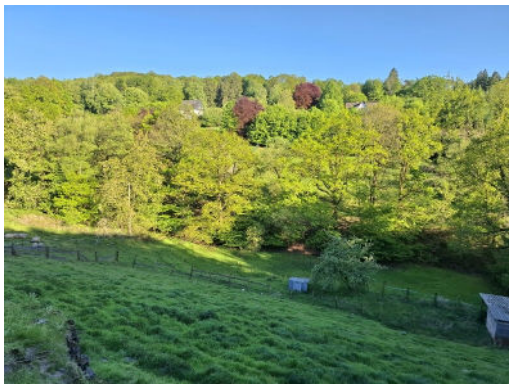
Bartsch Immobilien
Sölder Waldstraße 6
44289 Dortmund

Telefon: 0231-999642-40
Telefax: 0231-999642-45

E-Mail: info@immo-bartsch.de
www.immo-bartsch.de







Geschäftsbedingungen

BARTSCH IMMOBILIEN

Unsere Tätigkeit ist auf den Nachweis und/oder die Vermittlung von Verträgen gerichtet. Unsere Maklerprovision ist verdient, sofern durch unsere Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit ein Vertrag zustande kommt, wobei Mitursächlichkeit genügt.

Wird ein anderer als der ursprünglich angebotene Vertrag geschlossen oder ein Erwerb im Zwangsversteigerungsverfahren durchgeführt, ist die entsprechende Maklerprovision zu entrichten.

Wird ein Vertrag über einen Teil des Angebotes geschlossen, ist im Falle des späteren Erwerbs des ursprünglich angebotenen Restes die entsprechende Maklerprovision auf den Kaufpreis des Restes zu entrichten, auch wenn die Vertragsbedingungen vom ursprünglichen Angebot abweichen.

Alle Angebote sind freibleibend, Zwischenvergabe bleibt vorbehalten.

Die in unseren Angeboten gemachten Angaben erfolgen nach bestem Wissen, eine Haftung für die Richtigkeit übernehmen wir nicht.

Unsere Angebote sind nur für den Empfänger bestimmt und vertraulich zu behandeln. Eine Weitergabe an Dritte ohne unsere Zustimmung ist unzulässig und verpflichtet im Falle eines Vertragsabschlusses zum Schadenersatz in Höhe der angegebenen Provision.

Die Maklerprovision beträgt:

Bei An- und Verkauf von Haus- und Grundbesitz – auch Erbbaurechten – für Käufer und Verkäufer vom Verkaufspreis je 3 % zzgl. gesetzl. MwSt..

Bei Erwerb im Zwangsversteigerungsverfahren vom Erwerber 5 % zzgl. gesetzl. MwSt. auf den Zuschlagspreis.
Bei Gewährung eines Vorkaufsrechtes vom Verkehrswert oder vom vereinbarten Kaufpreis 1 % zzgl. gesetzl. MwSt..
Bei An- und Verkauf von Unternehmen und Unternehmensbeteiligungen für Käufer und Verkäufer vom Kaufpreis je 3 % zzgl. gesetzl. MwSt..
Bei Vermietung von Wohnräumen für den Vermieter bzw. den Mieter – abhängig vom Bestellerprinzip - zwei Monatsnettomieten ohne Nebenkosten zzgl. der gesetzl. MwSt..
Bei Vermietung/Verpachtung von Gewerberäumen für den Mieter/Pächter zwei Monatsmieten ohne Nebenkosten zzgl. der gesetzl. MwSt. bis zu einer Vertragslaufzeit von fünf Jahren.
Bei Vermietung/Verpachtung von Gewerberäumen für den Mieter/Pächter drei Monatsmieten ohne Nebenkosten zzgl. der gesetzl. MwSt. ab einer Vertragslaufzeit von fünf Jahren und einem Tag.

Die Provision ist zur Zahlung fällig bei Vertragsabschluss.

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Dortmund.

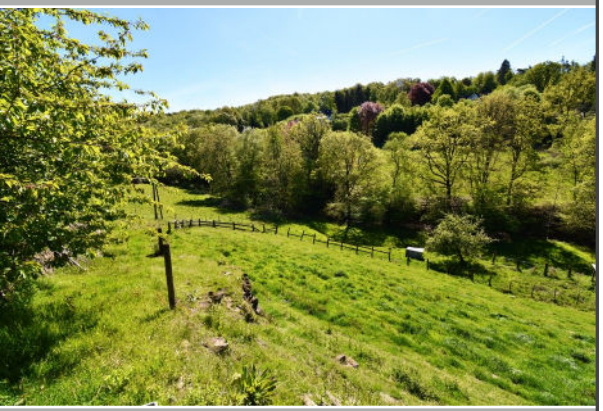
Unsere Geschäftsbedingungen und die Provisionssätze sind mit Annahme des Angebotes anerkannt.

Rückfrage auf unser Angebot gilt als Anerkennung unserer Geschäftsbedingungen.

Abweichungen von den Geschäftsbedingungen sind nur mit unserer schriftlichen Bestätigung wirksam.

BARTSCH IMMOBILIEN

- Weiden
- Stall
- Scheune
- Haus
- Terrasse
- Garten





Großes Einfamilienhaus direkt am Wald

Weiden



Die landwirtschaftliche Fläche bzw. Grünfläche beträgt ca.10000 m². Die Wiesen werden nachhaltig von einer kleinen Schafherde gepflegt und befinden sich in einem guten, gepflegten Zustand.
Es stehen 2 Ställe zur Verfügung. Wasser und Strom ist in beiden Ställen vorhanden.

Alle 6 Schafe gehören zum Anwesen und sind im Kaufpreis enthalten.

Weiden
Stall
Scheune
Haus
Terrasse
Garten





Großes Einfamilienhaus direkt am Wald

Stall



Der Stall direkt am Haus verfügt über Boxen, die mit Futterraufen und automatischen Wassertränken ausgestattet sind.

Weiden
Stall
Scheune
Haus
Terrasse
Garten

Großes Einfamilienhaus direkt am Wald

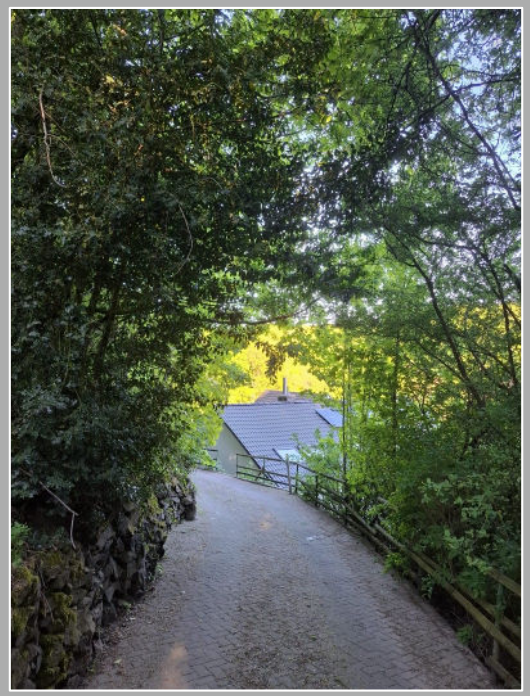
Scheune





Oberhalb des Wohnhauses befindet sich eine große Scheune mit drei Carports und zusätzlicher umfangreicher Stellfläche, ideal für Fahrzeuge, Maschinen, Anhänger oder Lagerzwecke. Vor der Scheune kann ebenfalls problemlos geparkt werden.

Weiden
Stall
Scheune
Haus
Terrasse
Garten



Großes Einfamilienhaus direkt am Wald

Haus



Dieses traumhaft großes Einfamilienhaus wurde im Jahr 1974 erbaut und 2023/2024 energetisch saniert.
Die Fassade wurde gedämmt, das Dach neu gedämmt und gedeckt, eine Luft-Wasser-Wärmepumpe und eine Wallbox installiert. Auf dem Dach des Hauses befindet sich eine Photovoltaikanlage mit 6 KW zur Selbstnutzung und Einspeisung.
Eine Auffahrt mit einem elektrisch betriebenen Tor führt auf das Anwesen.
Am Haus direkt stehen 3 KFZ-Stellplätze zur Verfügung.

Weiden
Stall
Scheune
Haus
Terrasse
Garten



Großes Einfamilienhaus direkt am Wald

Terrasse



Überall rund um das Haus gibt es Sitzgelegenheiten zum Aufenthalt im Freien. Das Highlight ist sicherlich hier die große Sonnenterrasse mit Blick über die Weiden.
Über diese Terrasse, die vom Wohnzimmer und vom Arbeitszimmer zu begehen ist, führt eine Treppe hinab in den Garten.

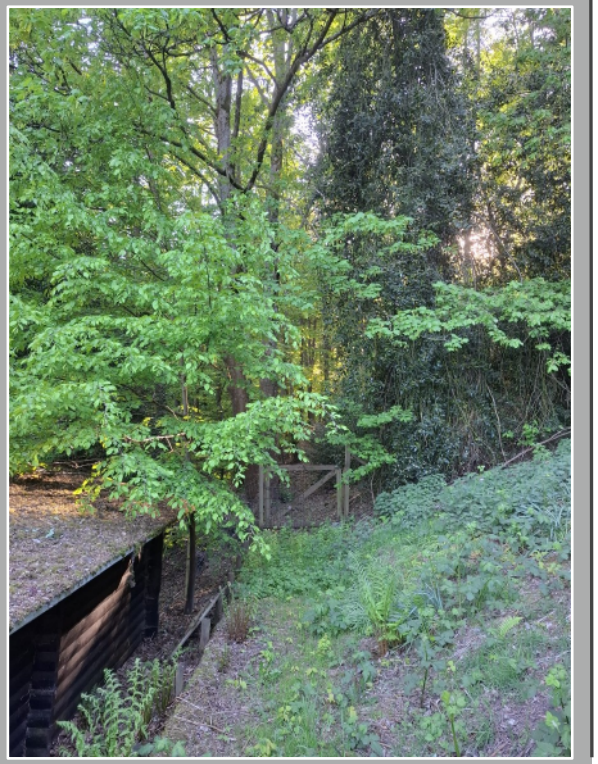
Das rote Häuschen beherbergt u.a.die Heizungstechnik.

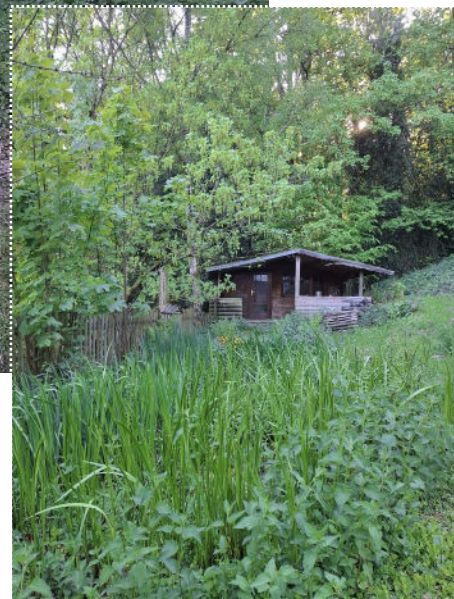
Weiden
Stall
Scheune
Haus
Terrasse
Garten

Großes Einfamilienhaus direkt am Wald

Garten







Über die Terrasse führt eine Treppe hinab in einen verwunschenen Garten, der sich aktuell in liebevoller Neugestaltung befindet. Ein Gartenhaus steht hier ebenfalls zur Verfügung.
Neben dem Gartenhaus befindet sich ein kleiner Weg, der direkt in den Wald führt.

Eingangsbereich
Diele
Bad
Kochen
Wohnen
Essen
Arbeiten/Schlafen

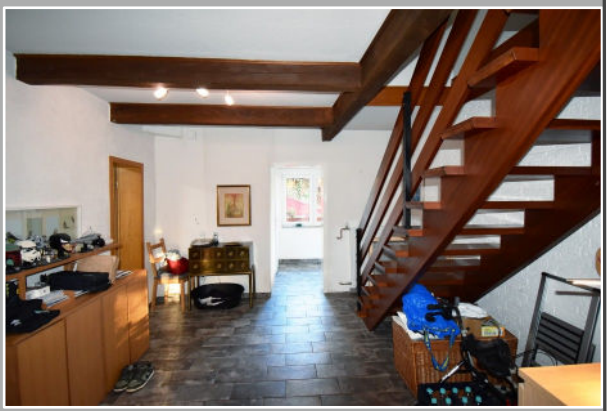
Die Wohnbereiche im Erdgeschoss

Eingangsbereich



Das Wohnhaus empfängt Sie mit einem einladenden Eingangsbereich, von dem ein Vorflur .....

Eingangsbereich
Diele
Bad
Kochen
Wohnen
Essen
Arbeiten/Schlafen



Die Wohnbereiche im Erdgeschoss

Diele



...in eine große, offene Diele führt – ideal als zentraler Empfangs- und Lebensbereich des Hauses.

Aus der Diele erreichen Sie den Wohnbereich, die Küche und die obere Etage. Ein gemütlicher Ofen sorgt im Winter für wohlige Wärme.

Eingangsbereich
Diele
Bad
Kochen
Wohnen
Essen
Arbeiten/Schlafen

Die Wohnbereiche im Erdgeschoss

Bad





Das Gästebad befindet sich im Eingangsflur des Hauses. Es wurde 2018 ebenfalls erneuert und ist mit einer ebenerdig begehbaren Dusche ausgestattet.

Eingangsbereich
Diele
Bad
Kochen
Wohnen
Essen
Arbeiten/Schlafen



Die Wohnbereiche im Erdgeschoss

Kochen



Die großzügige Küche bietet viel Platz für Kochen, Essen und gemütliches Beisammensein.

In der Küche gibt es noch die Vorrichtung für eine Durchreiche zum ursprünglichen Essbereich, welcher aber momentan als Schlafzimmer genutzt wird.

Eingangsbereich
Diele
Bad
Kochen
Wohnen
Essen
Arbeiten/Schlafen





Die Wohnbereiche im Erdgeschoss

Wohnen



Ein Highlight des Hauses ist das große Wohnzimmer mit weitem Blick in die Natur. Die großen Fenster schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre und verbinden den Innenraum harmonisch mit der umliegenden Landschaft.

Eingangsbereich
Diele
Bad
Kochen
Wohnen
Essen
Arbeiten/Schlafen



Die Wohnbereiche im Erdgeschoss

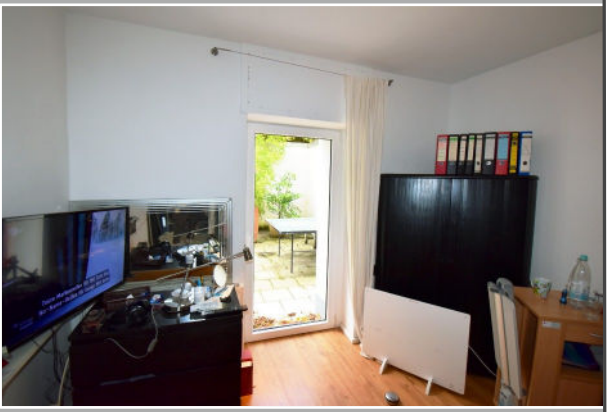
Essen



Angrenzend an den Wohnbereich befindet sich ein einladender Essbereich mit großem Esstisch, der viel Platz für gemeinsame Mahlzeiten bietet.

Von hier aus führt ein direkter Ausgang auf die sonnenverwöhnte Terrasse, die zum Entspannen und Genießen der Landschaft einlädt.

Eingangsbereich
Diele
Bad
Kochen
Wohnen
Essen
Arbeiten/Schlafen



Die Wohnbereiche im Erdgeschoss

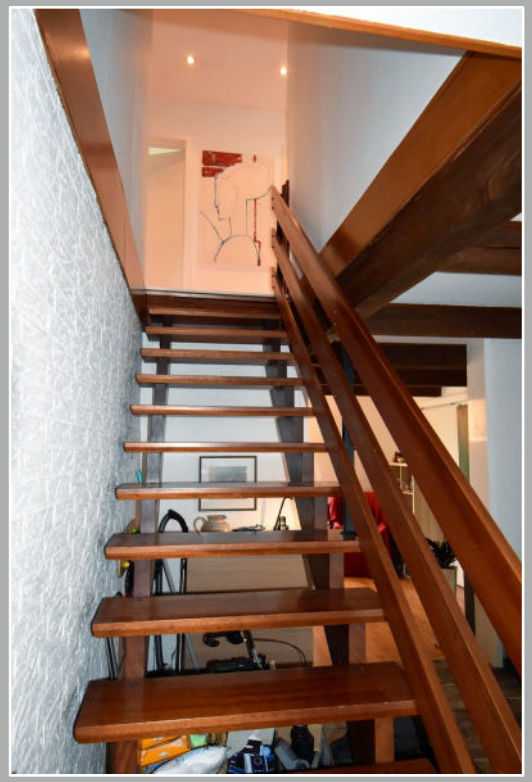
Arbeiten / Schlafen



Das **eigentliche Esszimmer** auf der Erdgeschossebene wird momentan als fünftes Schlafzimmer genutzt.

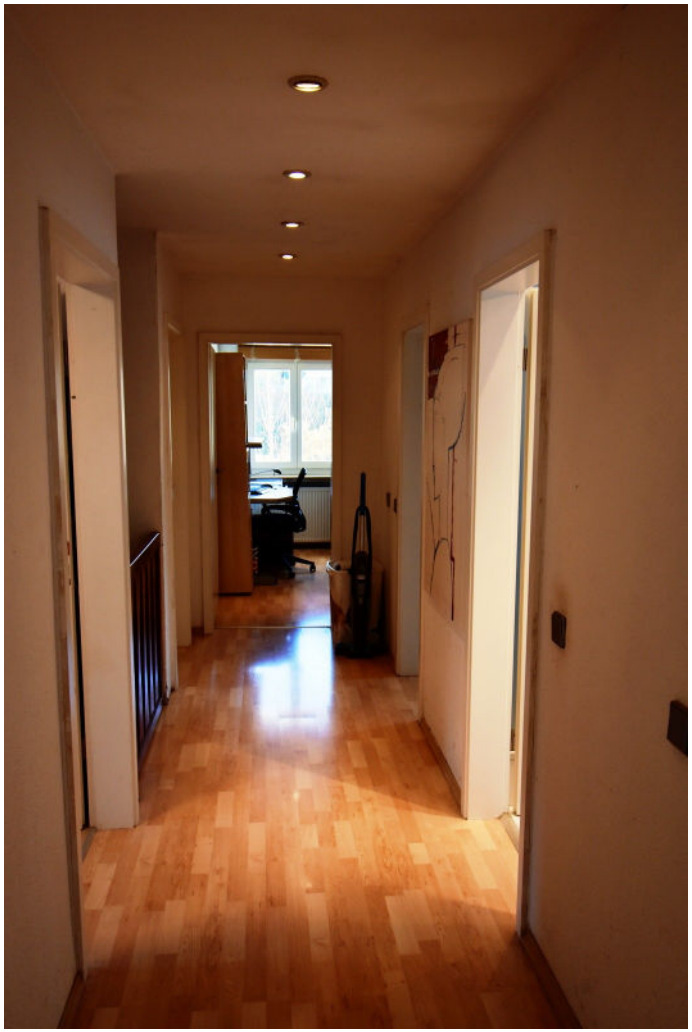
Auch von hier aus erreichen Sie die sonnige Terrasse.

Flur
Schlafen
Kind 1
Kind 2
Gast
Bad 1
Bad 2



Die Wohnbereiche im Dachgeschoss

Flur





Von der Diele führt eine offene Holztreppe zum Dachgeschoss.
Diese Ebene bietet 4 Schlafzimmer und 2 Bäder

Flur
Schlafen
Kind 1
Kind 2
Gast
Bad 1
Bad 2

Die Wohnbereiche im Dachgeschoss

Schlafzimmer





Das größte der 4 Schlafzimmer ist mit zwei großen Dachflächenfenstern ausgestattet und bietet ausreichend Platz für Ihre Schlafzimmermöblierung.

Flur
Schlafen
Kind 1
Kind 2
Gast
Bad 1
Bad 2

Die Wohnbereiche im Dachgeschoss

Kind 1



Das kleinste Schlafzimmer eignet sich ideal als Büro, Kinderzimmer oder Gästezimmer.

Hier befindet sich der Zugang zum Abstellraum.

Schlafen
Kind 1
Kind 2
Gast
Bad 1
Bad 2



Die Wohnbereiche im Dachgeschoss

Kind 2



Die beiden weiteren Schlafzimmer können auch ganz hervorragend als Kinder- ……..

Flur
Schlafen
Kind 1
Kind 2
Gast
Bad 1
Bad 2



Die Wohnbereiche im Dachgeschoss

Gast



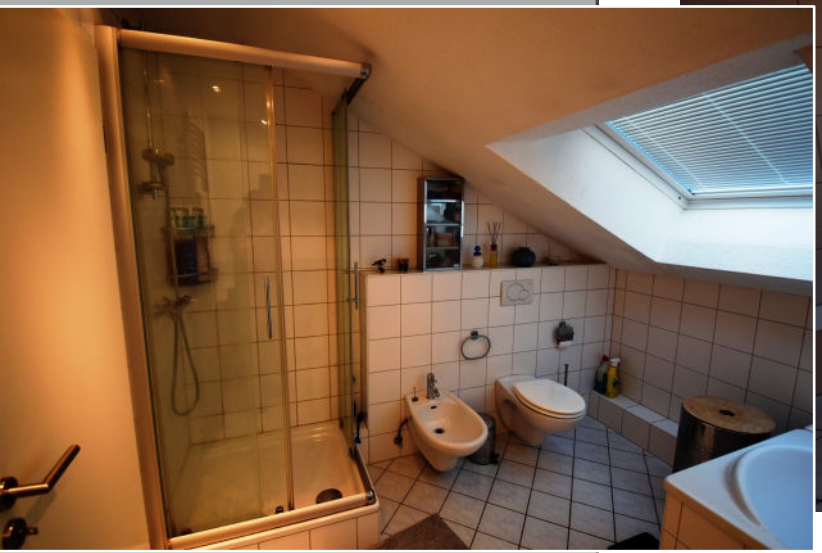
…..Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden.

Flur
Schlafen
Kind 1
Kind 2
Gast
Bad 1
Bad 2

Die Wohnbereiche im Dachgeschoss

Bad 1





Mit Badewanne, Dusche und Bidet – ideal für Familienkomfort.

Flur
Schlafen
Kind 1
Kind 2
Gast
Bad 1
Bad 2



Die Wohnbereiche im Dachgeschoss

Bad 2



Mit Dusche und Toilette – praktisch für Kinder, Gäste oder als Zweitbad.

Lage
Daten
im Überblick
Unser Resumé
Grundrisse

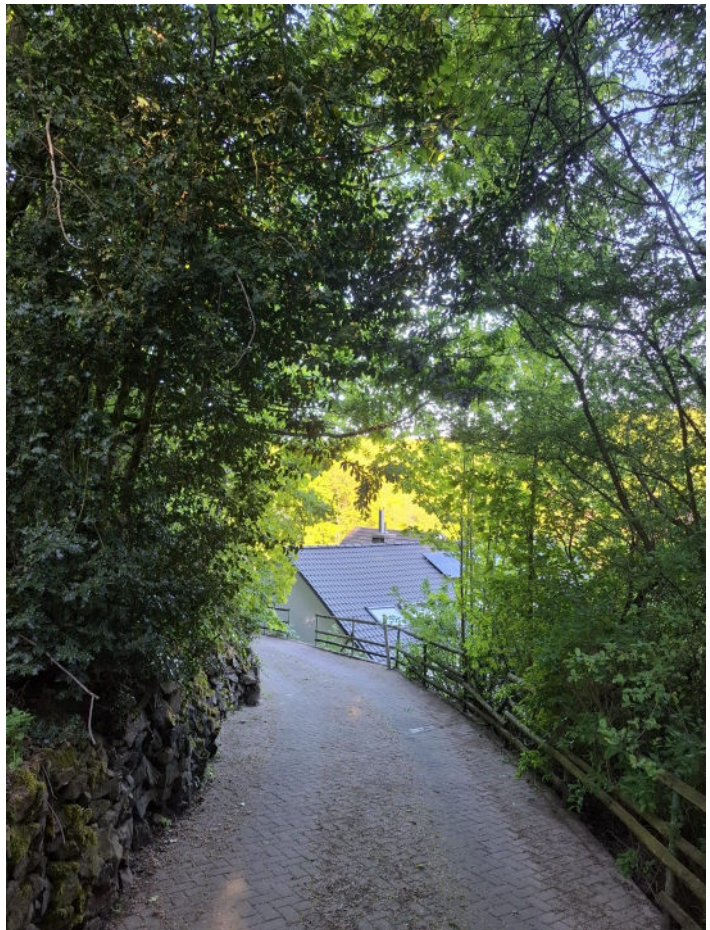
Die Lage

Direkt am Waldrand in 58456 Witten

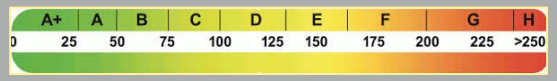
Das Haus liegt im beliebten Stadtteil Durchholz. Witten-Durchholz ist ein ländlich geprägter und sehr grüner Stadtteil im Süden der Stadt Witten. Er zählt zu den ruhigsten und naturnahesten Wohnlagen der Stadt und wird besonders von Menschen geschätzt, die viel Wert auf Erholung, großzügige Grundstücke und ein ruhiges, fast dörfliches Umfeld legen. Die Bebauung ist teils verstreut und geht fließend in ländliche Bereiche über. Kindergärten sind im bzw. nahe dem Stadtteil vorhanden; Schulen und größere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich z.B. im angrenzenden Sprockhövel. Mit dem Auto ist man schnell in Witten, Hattingen, Wetter, Bochum oder Dortmund.Die Anbindung an die Autobahnen ist ebenfalls sehr gut.

Die Lage zeichnet sich durch ein hohes Maß an Natur- und Freizeitwert aus: Wälder, Wanderwege und idyllische Strecken beginnen direkt vor der Haustür.





Lage
Daten
im Überblick
Unser Resumé
Grundrisse



Energiebedarfsausweis

gültig bis : 07.10.2035

Endenergiebedarf: 36,2 kWh(m²a)

Energieeffizienzklasse: A

Energieverbrauch für Warmwasser enthalten.

Baujahr im Energieausweis: 1974

Wesentlicher Energieträger: Strom-Mix

Daten im Überblick

Objektart:	Einfamilienhaus
Objekttyp:	Anwesen mit Nebengebäuden und Weideflächen
PLZ:	58456
Ort:	Witten-Durchholz
Wohnfläche Haus:	ca.203 m²
Nutzfläche:	ca.100 m²
Anzahl Wohnungen:	1
Anzahl Zimmer / Räume:	EG: 3,00 + Küche DG: 4,00
Anzahl Badezimmer:	2,00 + Gäste-Bad im EG
Kaufpreis:	795.000,- EUR
Provision:	3,57% Käufercourtage

Stellplatzart:	3 Carportstellplätze 3 Stellplätze im Freien
Stellplatzanzahl:	6
Terrassen:	2
Grundstücksgröße:	ca. 10.204 m²
Baujahr:	1974 Energetisch saniert 2023
Befeuerung:	Strom
Heizungsart:	Luft-Wasser-Wärmepumpe
Photovoltaikanlage:	ja
Wallbox:	ja
Dist. Kindergarten (km)	0,75
Dist. Grundschule (km)	3,00
Verfügbar ab:	Nach Absprache

Auf dem Dach befindet sich eine 6 kW Photovoltaikanlage zur eigenen Stromversorgung und Einspeisung. Die Wärmepumpe ist 2023 neu installiert worden, ebenso eine Wallbox. Im gleichen Jahr wurde die Fassade gedämmt, sowie das Dach neu gedämmt und gedeckt.
Die Fenster wurden zwischen 2007 und 2023 erneuert.
Entwässert wird das Haus über eine biologische Kleinkläranlage (3-Kammer-System).

Die städtischen Kosten für dieses Objekt betragen 1128,25 € jährlich.

Lage
Daten
im Überblick
Unser Resumé
Grundrisse

Unser Resumé

Dieses großzügige Einfamilienhaus ist die perfekte Kombination aus großzügigem Wohnen und naturnahem Lebensstil. Ergänzt wird das Anwesen durch Nebengebäude, funktionstüchtige Ställe und weitläufige Weiden. Das Haus wurde 2023 energetisch saniert. Die Wände wurden gedämmt, das Dach gedämmt und neu gedeckt, eine Photovoltaikanlage , sowie eine Wallbox installiert. Beheizt wird das ca.200 qm große Wohnhaus über eine Wärmepumpe.

Das Anwesen ist perfekt für Familien, Tierliebhaber oder Menschen, die den Traum vom Leben auf dem Land verwirklichen möchten.

Dank Energieeffizienzklasse A wohnen Sie hier nicht nur komfortabel, sondern auch zukunftssicher und nachhaltig.

Der Kaufpreis: 795.000,- €

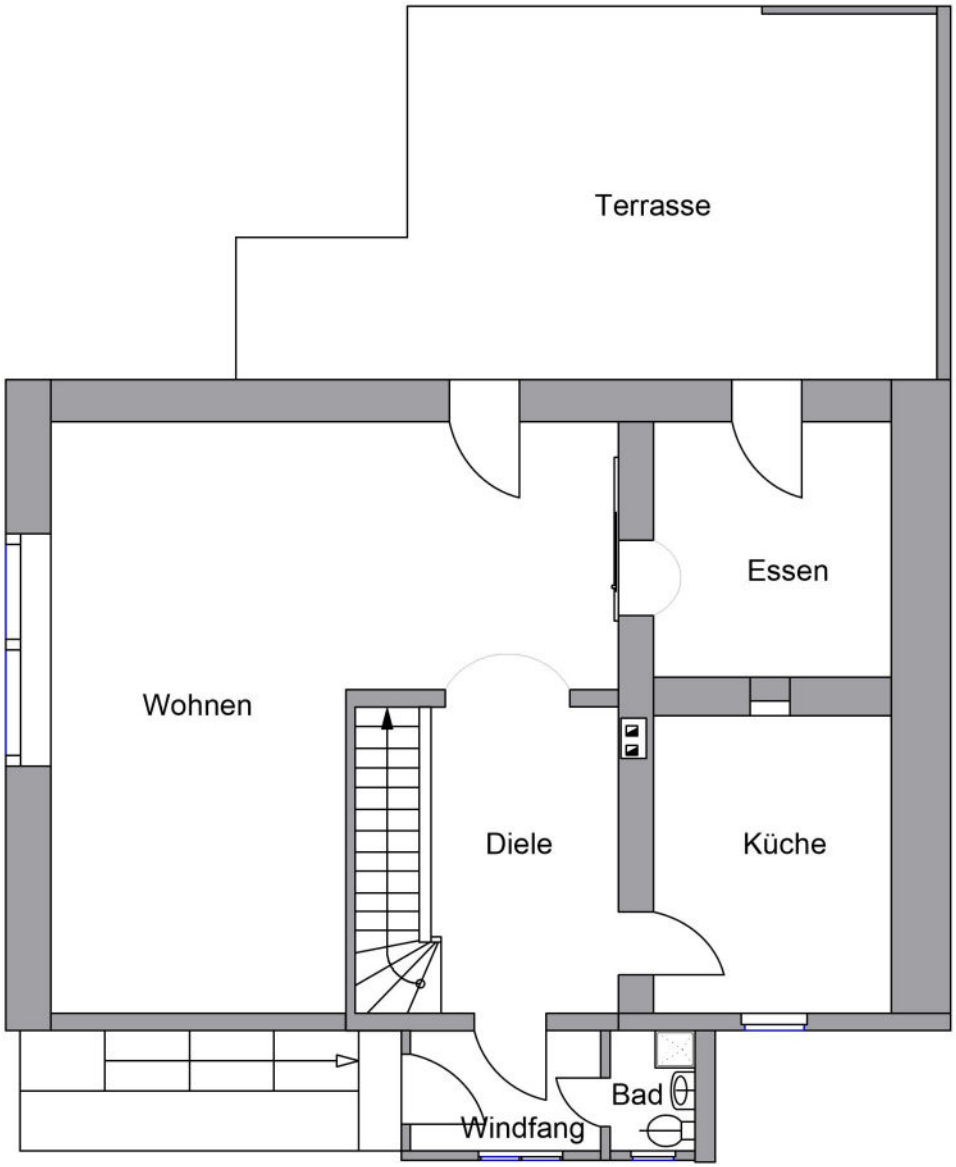
Gern sind wir Ihnen auch bei der Finanzierung Ihrer Immobilie durch unsere Kooperationspartner behilflich.

Unsere Tätigkeit ist auf den Nachweis und/oder die Vermittlung von Verträgen gerichtet. Bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages oder eines ähnlichen Vertrages oder eines Erwerbs im Zwangsversteigerungsverfahren ist von dem Käufer eine Maklercourtage von 3,57% des Kaufpreises zu entrichten. Unsere Maklercourtage ist verdient, sofern durch unsere Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit ein Vertrag zustande kommt, wobei
Mitursächlichkeit genügt.

Ein Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Alle Angaben stammen vom Eigentümer, eine Haftung für die Richtigkeit der Angaben übernehmen wir nicht. Wir behalten uns ausdrücklich vor, auch für die andere Vertragspartei provisionspflichtig tätig zu werden. Eine Weitergabe unseres Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung ist unzulässig und verpflichtet zum Schadenersatz in Höhe der angegebenen Provision.

Lage
Daten
im Überblick
Unser Resumé
Grundrisse

Grundriss Erdgeschoss



Das Haus ist teilunterkellert.
Es gibt einen von außen
zugänglichen Gewölbekeller.

Lage
Daten
im Überblick
Unser Resumé
Grundrisse

Grundriss Dachgeschoss

