

Exposé

Einfamilienhaus in Witten

Ausbau Potenzial: besonderes Einfamilienhaus mit Wellnessbereich und Garten in Witten-Bommern



Objekt-Nr. OM-456523

Einfamilienhaus

Verkauf: **980.000 €**

Ansprechpartner:
Elena

58452 Witten
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2017	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	903,00 m²	Zustand	Neuwertig
Zimmer	4,50	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	146,00 m²	Badezimmer	2
Nutzfläche	132,00 m²	Garagen	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Nur selten gelangt eine Immobilie von diesem Format auf den Markt. Das Einfamilienhaus in Witten-Bommern ist kein gewöhnliches Angebot — es ist eine der raren Gelegenheiten, bei der Architektur, Lage, Ausstattung und Lebensqualität eine Einheit bilden, die in dieser Kombination kaum zu finden ist. Wer hier einzieht, entscheidet sich nicht nur für ein Haus, sondern für eine Lebensweise, die höchsten Ansprüchen in jeder Hinsicht gerecht wird.

Das 4,5-Zimmer-Haus wurde 2017 in massiver Bauweise errichtet und befindet sich bis heute in einem ausgezeichneten Zustand. Bereits von außen besticht das Anwesen durch seine klare, moderne Formensprache. Dank der hervorragenden Energieeffizienzklasse A überzeugt die Immobilie zudem mit dauerhaft niedrigen Energiekosten und einer zukunftsorientierten Bauweise.

Die ruhige, durchgrünte Lage von Witten-Bommern bildet den perfekten Rahmen für ein Haus, das Privatsphäre und Wohnkomfort auf einem Niveau vereint, das man in dieser Konsequenz nur selten antrifft. Der parkähnliche Garten, der das Grundstück ca. 903 m² umgibt, verleiht dem gesamten Anwesen eine Großzügigkeit und Noblesse, die weit über das Übliche hinausgeht.

Im Erdgeschoss entfaltet sich auf ca. 146 m² ein Wohnkonzept, das Offenheit, Licht und Behaglichkeit meisterhaft miteinander verbindet. Der weitläufige Eingangsbereich führt in ein helles, großzügiges Wohn-Esszimmer, dessen raumhohe Fensterflächen den Blick in den Garten freigeben und Innen- und Außenraum auf selbstverständliche Weise miteinander verweben. Der Kamin setzt einen eleganten Akzent. Die hochwertige Einbauküche mit modernen Geräten verfügt über einen separaten Zugang zu einem geschützten Außensitzplatz. Sie kann gegen einen Aufpreis übernommen werden. Zwei Schlafzimmer, ein exklusiv ausgestattetes Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC vervollständigen diese Ebene mit der Selbstverständlichkeit, die man von einem Haus dieser Kategorie erwartet.

Das Untergeschoss – mit ca. 132 m² in weiten Teilen hochwertig wohnähnlich ausgebaut – eröffnet Nutzungsmöglichkeiten, die weit über das hinausgehen, was vergleichbare Objekte zu bieten haben. Herzstück dieser Ebene ist ein privater Wellness-, Fitness- und Kinobereich, der Erholung, Rückzug und Luxus unter einem Dach vereint – ein Alleinstellungsmerkmal, das dieses Anwesen endgültig in eine eigene Liga hebt.

Nach einer persönlichen Besichtigung haben ernsthafte Interessenten die Möglichkeit, ein Angebot abzugeben. Immobilien dieser Qualität und Ausstrahlung sind nur selten verfügbar.

Ausstattung

Das Untergeschoss ist in der Wohnflächenberechnung offiziell als Nutzfläche ausgewiesen. Mit einer Deckenhöhe von ca. 2,50 m, Fußbodenheizung sowie einer kontrollierten Be- und Entlüftung präsentiert es sich jedoch in weiten Teilen wie vollwertiger Wohnraum und hebt sich deutlich von einem klassischen Kellergeschoss ab.

Hier befinden sich ein großzügiger Fitnessbereich, ein zusätzliches Schlafzimmer sowie ein beeindruckender Kinosaal mit besonderem Ambiente. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen exklusiven Wellnessbereich mit Sauna, Whirlpool mit stimmungsvoller Himmelsbeleuchtung.

Ein besonderes Highlight ist die hochwertige Gestaltung mit gesundheitsfördernden rötlichen Himalaya-Salzsteinen, deren warmes Licht eine besondere Atmosphäre schafft und als wohltuend für die Atemwege gilt. Dadurch entsteht ein exklusiver Rückzugsort mit Spa-Charakter.

Ergänzt wird diese Ebene durch ein weiteres WC, einen Hauswirtschaftsraum sowie einen Technikraum mit praktischen Abstellmöglichkeiten.

Zusätzlichen Raum bietet der über eine ausziehbare Leiter erreichbare Dachraum auf Ebene des Erdgeschosses. Mit einer Fläche von über 20 m² und zwei großen Fenstern wird er derzeit als Hobbyraum genutzt, eignet sich jedoch ebenso hervorragend als zusätzliches Zimmer oder vielseitig nutzbarer Rückzugsort.

Auch technisch erfüllt die Immobilie höchste Ansprüche: Zwei Solarthermieranlagen unterstützen die energieeffiziente Warmwasseraufbereitung und tragen zur hohen Energieeffizienz des Hauses bei. Ergänzend sorgt eine dezentrale Belüftungsanlage auf beiden Ebenen für ein angenehmes und gesundes Raumklima.

Nahezu Smart-Home-Komfort bieten sämtliche elektrisch betriebenen Außenjalousien, die zentral gesteuert sowie für jedes einzelne Fenster individuell programmiert werden können. Abgerundet wird die hochwertige Ausstattung durch eine Alarmanlage, die für ein zusätzliches Maß an Sicherheit sorgt.

Eine Garage sowie zwei zusätzliche Stellplätze direkt vor dem Haus runden das Angebot ab.

Außenbereich und Garten

Der liebevoll angelegte Garten ist ein weiterer Höhepunkt dieser Immobilie. Das Grundstück wurde aufwendig terrassiert und mit viel Liebe zum Detail gestaltet. Mehrere Ebenen, Natursteinmauern, geschwungene Wege und harmonisch angelegte Pflanzbereiche verleihen dem Außenbereich einen parkähnlichen Charakter.

Ein besonderer Blickfang ist der idyllische Schwimmteich mit kleiner Brücke, der dem Garten eine ruhige und nahezu meditative Atmosphäre verleiht. Verschiedene Sitzbereiche, die Terrasse direkt am Haus sowie weitere geschützte Rückzugsorte laden zum Entspannen und Verweilen ein.

Das Herzstück des Gartens bildet ein beeindruckender Mammutbaum mit einer Höhe von rund 40 Metern, der dem Grundstück eine außergewöhnliche Ausstrahlung und einen besonderen Charakter verleiht. Zusätzlich steht im Garten ein separater Geräteraum zur Verfügung.

Von nahezu allen Bereichen des Hauses eröffnet sich ein wunderbarer Blick ins Grüne und in die liebevoll gestaltete Gartenlandschaft.

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Sauna, Pool / Schwimmbad, Gäste-WC

Sonstiges

Die virtuellen Innenraumvisualisierungen wurden mithilfe künstlicher Intelligenz (KI) erstellt und dienen ausschließlich der Veranschaulichung der Raumwirkung sowie möglicher Einrichtungskonzepte. Sie entsprechen nicht dem tatsächlichen Ausstattungszustand oder der tatsächlichen Möblierung der Immobilie.

Lage

Das Haus befindet sich am Ende einer ruhigen Sackgasse in Witten-Bommern. Die Lage zeichnet sich durch eine ruhige, gewachsene Wohnstruktur, kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Haltestellen, viel Natur sowie eine hohe Lebensqualität aus und zählt zu den gefragtesten Wohnlagen der Region. Supermärkte, eine Apotheke sowie die Innenstadt erreichen Sie in ca. 12–15 Gehminuten. Der Bahnhof ist etwa 20 Gehminuten entfernt. Schulen und Kindergärten befinden sich in rund 8–15 Gehminuten Entfernung.

Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, verkehrsberuhigten Anliegerstraßen und zahlreichen naturnahen Erholungsflächen. Die Umgebung bietet ideale Voraussetzungen für ein entspanntes Wohnen mit hohem Freizeitwert. Direkt am Rand des bekannten Muttentals gelegen, verbindet die Lage Natur, Geschichte und Erholung auf ideale Weise.

In direkter Nähe befindet sich der beliebte Leinpfad entlang der Ruhr, der zu Spaziergängen, Joggingrunden und Fahrradtouren einlädt. Auch der Kemnader See ist nur wenige Kilometer entfernt und schnell erreichbar – ein attraktives Ziel für Freizeit, Sport und Erholung.

Das Wittener Stadtzentrum erreichen Sie in wenigen Fahrminuten. Ebenso profitieren Sie von der Nähe zur Universitätsstadt Bochum sowie zu den Städten Dortmund, Essen und Hattingen. Witten selbst genießt zudem einen ausgezeichneten Ruf als Hochschul- und Wissenschaftsstandort: Mit der Universität Witten/Herdecke – Deutschlands erster privater

Universität – prägen Wissenschaft, Medizin und Forschung das Stadtbild und verleihen der Stadt ein anspruchsvolles akademisches Umfeld.

Die Anbindung an das regionale Verkehrsnetz ist hervorragend: Über die Autobahnen A43 und A448 gelangen Sie schnell und komfortabel in sämtliche Richtungen des Ruhrgebiets. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie weitere Einrichtungen des öffentlichen Lebens befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind bequem erreichbar. Der Flughafen Dortmund ist in etwa 25–30 Autominuten erreichbar, der internationale Flughafen Düsseldorf in rund 35–45 Minuten.

Die Kombination aus naturnahem Wohnen, hervorragender Infrastruktur und dem akademisch geprägten Umfeld macht Witten-Bommern zu einer besonders attraktiven Wohnlage für Familien, Berufstätige und anspruchsvolle Eigennutzer.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	33,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Garten

Exposé - Galerie



Küche



Bad EG

Exposé - Galerie



Bad EG



Waschraum EG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1 EG



Schlafzimmer 1 EG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2 EG



Eingang EG

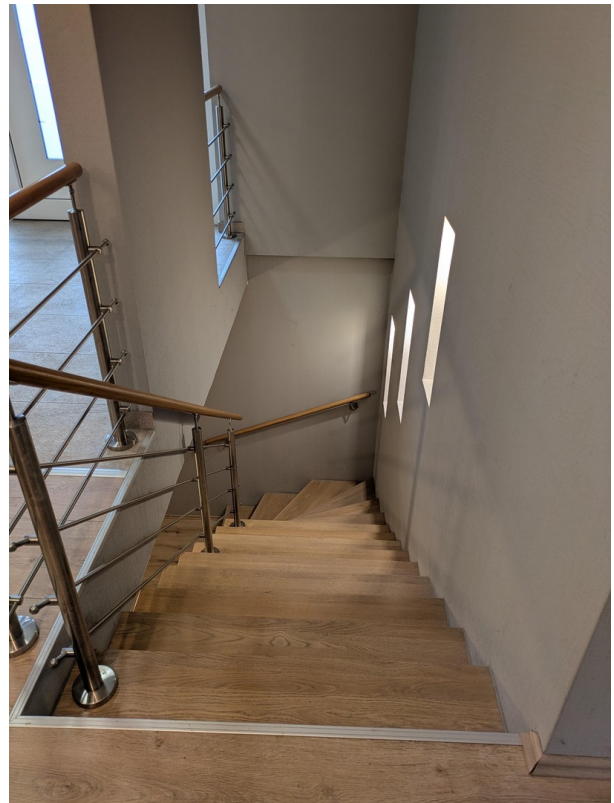
Exposé - Galerie



Flur



Gäste WC EG



Treppe

Exposé - Galerie



Dachgeschoss



Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Hobbyraum UG



Hobbyraum UG

Exposé - Galerie



Spa



Hausansicht

Exposé - Galerie

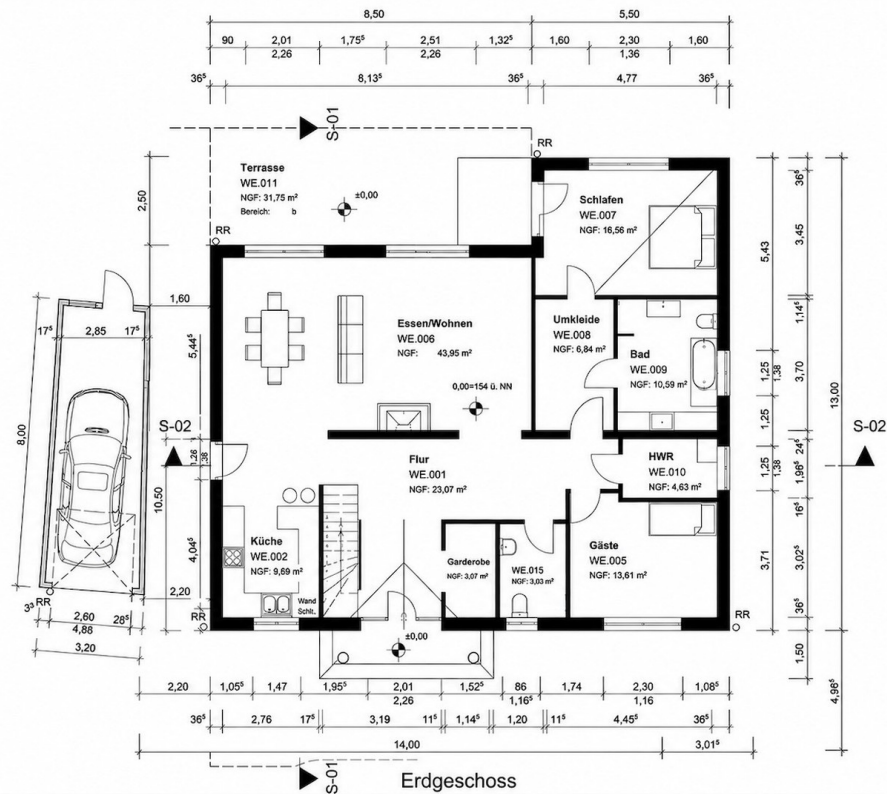


Hausansicht abends

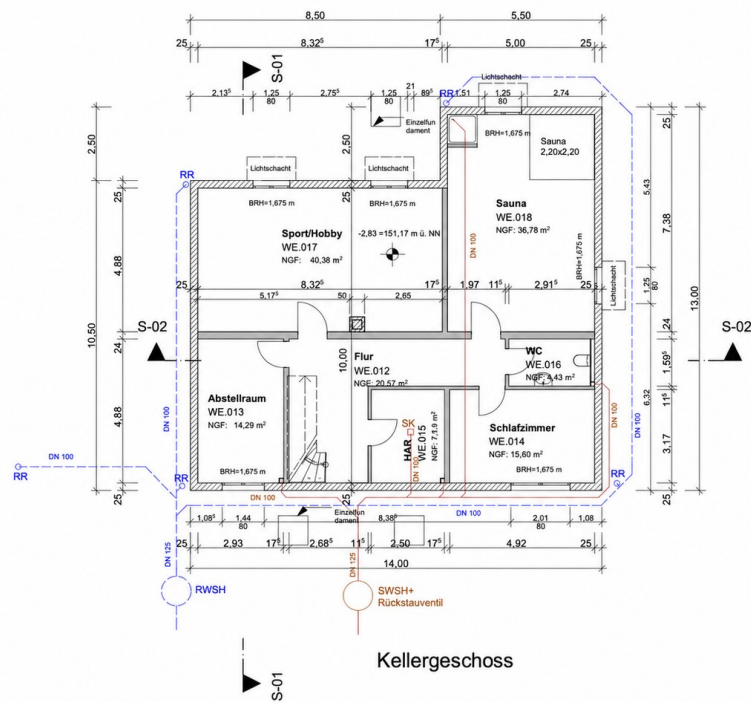


Wohnen - Virtuelle Darstellung

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG



Grundriss UG