

Witten / Stockum – Stockum

# Familienfreundliches Generationenhaus mit großem Gartengrundstück

Objektnummer: 25061030



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

KAUFPREIS: 475.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 154 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 2.983 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25061030 - 58454 Witten / Stockum – Stockum

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

Objektnummer: 25061030 - 58454 Witten / Stockum – Stockum

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25061030   |
| Wohnfläche   | ca. 154 m² |
| Dachform     | Satteldach |
| Zimmer       | 7          |
| Baujahr      | 1904       |
| Stellplatz   | 2 x Garage |

|            |                                                                           |
|------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis  | 475.000 EUR                                                               |
| Haustyp    | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche | ca. 80 m²                                                                 |

Objektnummer: 25061030 - 58454 Witten / Stockum – Stockum

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergiebedarf            | 261.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 25.08.2035     | Energie-Effizienzklasse     | H              |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1904           |

Objektnummer: 25061030 - 58454 Witten / Stockum – Stockum

## Die Immobilie



Objektnummer: 25061030 - 58454 Witten / Stockum – Stockum

## Die Immobilie



Objektnummer: 25061030 - 58454 Witten / Stockum – Stockum

## Die Immobilie



Objektnummer: 25061030 - 58454 Witten / Stockum – Stockum

## Die Immobilie



Objektnummer: 25061030 - 58454 Witten / Stockum – Stockum

## Die Immobilie



Objektnummer: 25061030 - 58454 Witten / Stockum – Stockum

## Die Immobilie



Objektnummer: 25061030 - 58454 Witten / Stockum – Stockum

## Die Immobilie



Objektnummer: 25061030 - 58454 Witten / Stockum – Stockum

## Die Immobilie



Objektnummer: 25061030 - 58454 Witten / Stockum – Stockum

## Die Immobilie



Objektnummer: 25061030 - 58454 Witten / Stockum – Stockum

## Die Immobilie



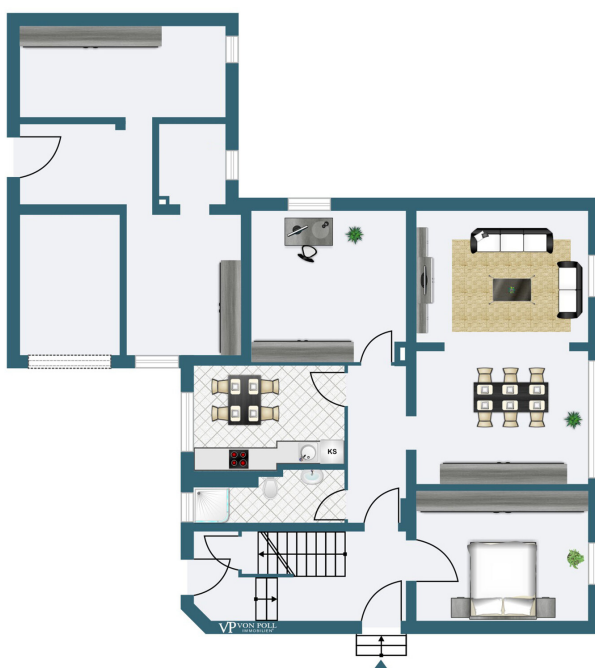
Objektnummer: 25061030 - 58454 Witten / Stockum – Stockum

## Die Immobilie



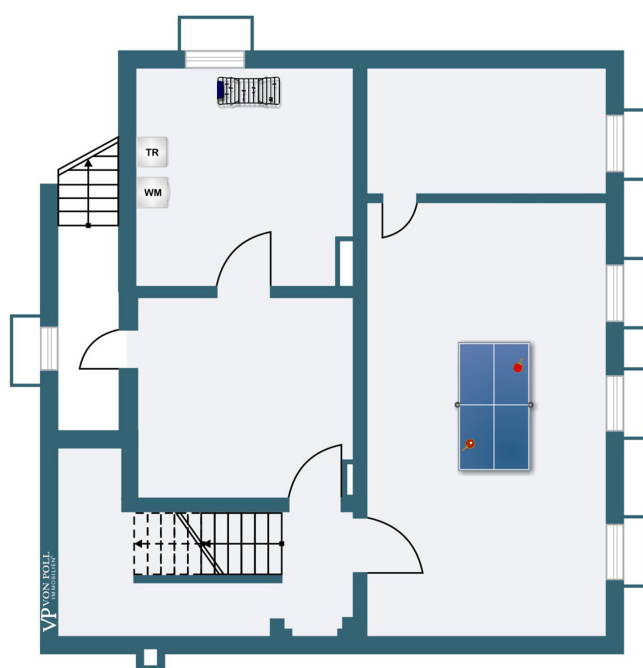
Objektnummer: 25061030 - 58454 Witten / Stockum – Stockum

## Die Immobilie



Objektnummer: 25061030 - 58454 Witten / Stockum – Stockum

## Die Immobilie



Objektnummer: 25061030 - 58454 Witten / Stockum – Stockum

## 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: 25061030 - 58454 Witten / Stockum – Stockum

## Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Wohnhaus wurde ca. 1904 auf einem großen Grundstück in massiver Bauweise errichtet und laufend instandgehalten. Es ist vollständig unterkellert.

Die beiden Wohnungen im Erd- und im Obergeschoss mit jeweils drei oder vier Zimmern, Küche, Diele und Bad haben eine Größe von ca. 79, bzw. 75 m<sup>2</sup>.

Im Dachboden gibt es eine sehr großzügige Ausbaureserve.

Im Untergeschoss liegen der Hauswirtschaftsraum und die Funktionsräume sowie ein Hobbyraum.

Der Garten ist sehr großzügig geschnitten. Er ist nach Süden ausgerichtet und verfügt neben großen Rasenflächen über verschiedene Obstbäume und andere Gehölze.

Ein großes Garagengebäude mit Platz für zwei Fahrzeuge und mit Werkstatt und großem Dachboden vervollständigt das Angebot.

Die Ausstattung des Hauses genügt überwiegend nicht mehr heutigen Ansprüchen an zeitgemäßes Wohnen. Eine Renovierung ist sinnvoll. Dabei ist es möglich, das Haus als Zweifamilienhaus zu nutzen oder alternativ zu einem sehr großzügigen Einfamilienhaus umzugestalten.

Objektnummer: 25061030 - 58454 Witten / Stockum – Stockum

## Ausstattung und Details

- Großzügige Raumhöhe mit ca. 3,20 m im Erdgeschoss und ca. 3,00 m im Obergeschoss
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung und mit Rollläden
- Straßenseitige Fassade in den 90er Jahren gedämmt und verklindert
- Dach ca. 2000 gedämmt und neu eingedeckt
- Garagengebäude ca. 1998 errichtet

Objektnummer: 25061030 - 58454 Witten / Stockum – Stockum

## Alles zum Standort

Dieses attraktive Wohnhaus liegt in einer gewachsenen Wohnlage im Norden Wittens in Stockum in der Nähe der Stadtgrenze zu Dortmund und Bochum. In unmittelbarer Nähe liegen ausgedehnten Feld- und Waldflächen. Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs finden sich in dem Stadtteilzentrum in Witten-Stockum und in der Wittener Innenstadt. Die Universitäten in Witten, Dortmund und Bochum sind sehr gut erreichbar. Schulen und Kindergärten liegen in geringer, teilweise fußläufiger Entfernung. Durch die hervorragende Anbindung an die A448 erreichen Sie schnell die umliegenden Städte.

Objektnummer: 25061030 - 58454 Witten / Stockum – Stockum

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 25.8.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 261.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1904.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 25061030 - 58454 Witten / Stockum – Stockum

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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