

Witten

## Detached country-style house on park-like grounds in a secluded location

*Property ID: 25061031*



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

PURCHASE PRICE: 750.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 237 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6.5 • LAND AREA: 12.000 m<sup>2</sup>

Property ID: 25061031 - 58453 Witten

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

**Property ID: 25061031 - 58453 Witten**

## At a glance

Property ID	<b>25061031</b>
Living Space	<b>ca. 237 m<sup>2</sup></b>
Rooms	<b>6.5</b>
Bathrooms	<b>3</b>
Year of construction	<b>1869</b>
Type of parking	<b>4 x Garage</b>

Purchase Price	<b>750.000 EUR</b>
Commission	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Construction method	<b>Solid</b>
Usable Space	<b>ca. 131 m<sup>2</sup></b>

Property ID: 25061031 - 58453 Witten

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	491.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	16.07.2035	Energy efficiency class	H
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1869

Property ID: 25061031 - 58453 Witten

## The property



Property ID: 25061031 - 58453 Witten

## The property



Property ID: 25061031 - 58453 Witten

## The property



Property ID: 25061031 - 58453 Witten

## The property



Property ID: 25061031 - 58453 Witten

## The property



Property ID: 25061031 - 58453 Witten

## The property



Property ID: 25061031 - 58453 Witten

## The property



Property ID: 25061031 - 58453 Witten

## The property



Property ID: 25061031 - 58453 Witten

## The property



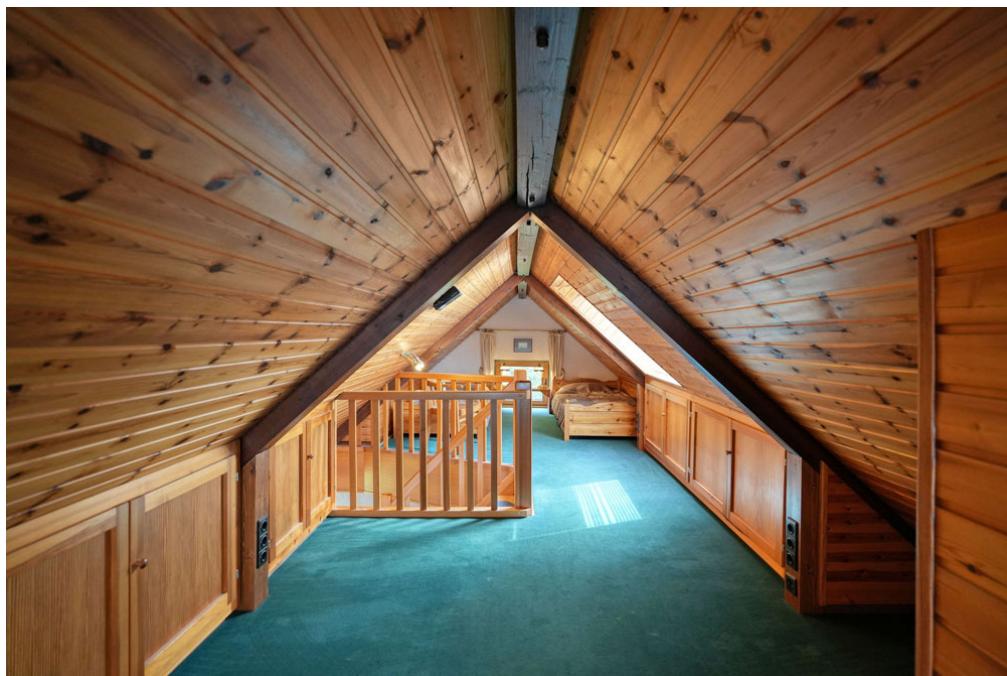
Property ID: 25061031 - 58453 Witten

## The property



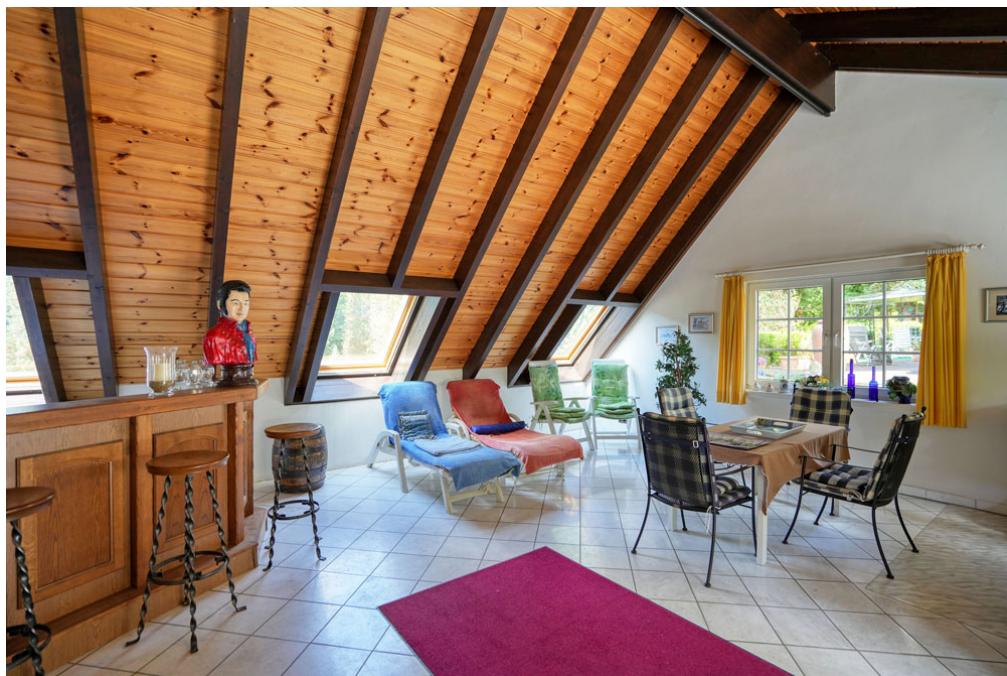
Property ID: 25061031 - 58453 Witten

## The property



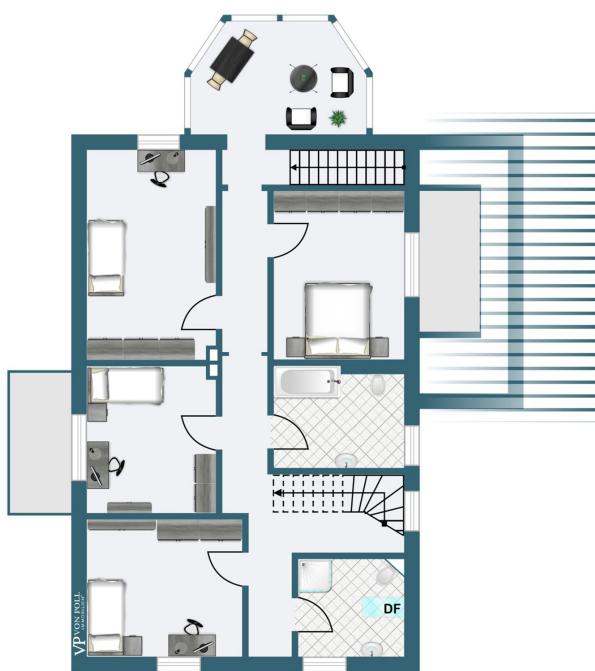
Property ID: 25061031 - 58453 Witten

## The property



Property ID: 25061031 - 58453 Witten

## The property



Property ID: 25061031 - 58453 Witten

## The property

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 THE WORLD

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



**Property ID: 25061031 - 58453 Witten**

## A first impression

This detached country-style house dates back to a building constructed around 1869. It has been remodeled and extended several times, most recently in 1988 with the addition of the conservatory above the bay window room, and in 1989 with the garage and hobby room above it. The house has a basement. On the ground floor, the entrance hall with cloakroom leads into the generously sized living/dining area, which offers various seating areas, a fireplace room, the bay window room, and a study tucked away. The spacious kitchen provides ample room for a dining table. The bathroom features both a shower and a bathtub. There are several access points to the terraces surrounding the house. Upstairs, there is a master bedroom and three children's bedrooms, as well as two bathrooms, one with a shower and the other with a bathtub. The hallway provides access to the conservatory. The master bedroom and one of the children's bedrooms have access to balconies. The converted attic, accessible via a fixed staircase, offers space for play areas, a home office, or similar uses. The basement contains a utility room, the boiler room with oil tank, and a storage room. There is also a large garage with space for four cars and a hobby room above, as well as a garden house with a sauna. The garden is park-like in size and features lawns, areas planted with perennials, and mature trees. The grounds are terraced and partially enclosed with natural stone walls.

**Property ID: 25061031 - 58453 Witten**

## Details of amenities

- Fußbodenbelag überwiegend Naturstein, Parkett, bzw. Fliesen
- Holzfenster mit Isolierverglasung und mit Rollläden, bzw. Klappläden
- Offener Kamin im Wohnbereich
- Drei Bäder
- Ölheizung, teilweise als Fußbodenheizung
- Biologische Kläranlage
- Übergroße PKW-Garage und Stellplätze

**Property ID: 25061031 - 58453 Witten**

## All about the location

Diese außergewöhnliche Immobilie liegt in ruhiger, grüner Wohnlage im Süden Wittens nahe der Stadtgrenze zu Wetter und Herdecke. Ausgedehnte Grün- und Waldflächen – das Naherholungsgebiet Buchenholz liegt vor der Haustür – und die nahe gelegene Ruhr bieten einen hohen Erholungswert. Sämtliche Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs finden sich in der Wittener Innenstadt, die gut erreichbar ist. Schulen und Kindergärten liegen in geringer Entfernung.

Durch die gute Anbindung an die A448 und A45 erreichen Sie schnell die umliegenden Städte.

**Property ID: 25061031 - 58453 Witten**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 491.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1869.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25061031 - 58453 Witten**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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