

Witten – Stockum

## Young, family-friendly semi-detached house in a quiet location on the edge of a field

Property ID: 25061032



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

**PURCHASE PRICE: 565.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 145 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5.5 • LAND AREA: 296 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25061032 - 58454 Witten – Stockum

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

Property ID: 25061032 - 58454 Witten – Stockum

## At a glance

Property ID	25061032
Living Space	ca. 145 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5.5
Year of construction	2005
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	565.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 8 m²
Equipment	Built-in kitchen

Property ID: 25061032 - 58454 Witten – Stockum

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	81.00 kWh/m²a
Energy certificate valid until	07.07.2035	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2005



Property ID: 25061032 - 58454 Witten – Stockum

## The property





Property ID: 25061032 - 58454 Witten – Stockum

## The property





Property ID: 25061032 - 58454 Witten – Stockum

## The property



Property ID: 25061032 - 58454 Witten – Stockum

## The property





Property ID: 25061032 - 58454 Witten – Stockum

## The property



Property ID: 25061032 - 58454 Witten – Stockum

## The property



Property ID: 25061032 - 58454 Witten – Stockum

## The property





Property ID: 25061032 - 58454 Witten – Stockum

## The property



Property ID: 25061032 - 58454 Witten – Stockum

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Leading  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

Property ID: 25061032 - 58454 Witten – Stockum

## A first impression

This semi-detached house was built around 2005 using solid construction methods. It is exceptionally well-maintained. On the ground floor, you enter the vestibule with a guest WC and then proceed into the generously sized living/dining area with access to the terrace and garden. The open-plan kitchen features a small breakfast bar and has access to a second terrace at the front of the house. A freestanding staircase, with a railing designed to resemble a ship's railing, leads to the upper floor. This floor comprises three bedrooms, suitable as children's rooms or guest rooms, as well as a bathroom with natural light, equipped with a shower and a bathtub. The attic level offers a spacious studio, as well as a roomy utility and boiler room. The well-maintained garden, with its lawns and planting areas, provides space for various activities. It borders directly onto agricultural land, which merges into a horse paddock and the Dorneywald nature reserve. There are large terraces at the front and rear of the house. A car garage and a parking space in front of the garage complete the offer.



Property ID: 25061032 - 58454 Witten – Stockum

## Details of amenities

- Fußbodenbelag in den Wohn- und Schlafräumen Echtholz-Parkett, in den Bädern und im Hauswirtschaftsraum Fliesen
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung und mit Rollläden, teilweise elektrisch bedienbar
- Große Terrassen auf der Vorderseite und der Rückseite des Hauses mit Zugängen vom Wohn-/Essbereich und von der Küche
- Poggenpohl-Küche mit Siemens-Geräten und mit Granit-Arbeitsplatte
- Bad mit Doppelwaschtisch, übergroßer Dusche und Badewanne
- Freistehende Designtreppe

**Property ID: 25061032 - 58454 Witten – Stockum**

## All about the location

Diese attraktive Doppelhaushälfte liegt in einer gewachsenen und naturnahen Wohnlage in einer verkehrsberuhigten Spielstraße im Norden Wittens in Stockum in der Nähe der Stadtgrenze zu Dortmund und Bochum. In unmittelbarer Nähe liegen ausgedehnten Feld- und Waldflächen, auf die es einen hervorragenden, ungestörten Ausblick aus dem Haus und von der Terrasse gibt. Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs finden sich in dem Stadtteilzentrum in Witten-Stockum. Der Indupark in Dortmund-Kley ist sehr gut erreichbar, ebenso die Universitäten in Dortmund und Bochum. Schulen und Kindergärten liegen in geringer, teilweise fußläufiger Entfernung.

Durch die hervorragende Anbindung an die A448 und A45 erreichen Sie schnell die umliegenden Städte. Außerdem verkehren in unmittelbarer Nähe mehrere Buslinien.

Property ID: 25061032 - 58454 Witten – Stockum

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 7.7.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 81.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.



Property ID: 25061032 - 58454 Witten – Stockum

## 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)