Witten – Stockum

# Junge, familienfreundliche Doppelhaushälfte in ruhiger Feldrandlage

***Property ID: 25061032***

**PURCHASE PRICE:** 565.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 145 $m^2$ • **ROOMS:** 5.5 • **LAND AREA:** 296 $m^2$

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 Source | Gas |
| Energy certificate valid until | 07.07.2035 |
| Power Source | Gas |

| | |
|---|---|
| Energy Certificate | Energy consumption certificate |
| Final energy consumption | 81.00 kWh/m²a |
| Energy efficiency class | C |
| 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

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

# A first impression

Diese Doppelhaushälfte wurde ca. 2005 in massiver Bauweise errichtet. Sie ist außerordentlich gut gepflegt und in Stand gehalten.
Im Erdgeschoss betritt man den Windfang mit dem Gäste-WC und kommt dann in den großzügig geschnittenen Wohn-/Essbereich mit Zugang auf die Terrasse und in den Garten. Die offene Küche ist mit einem kleinen Esstresen ausgestattet und verfügt über einen Zugang auf die zweite Terrasse auf der Vorderseite des Hauses. Über eine freistehende Treppe, deren Geländer einer Schiffsreling nachempfunden ist, gelangt man in das Obergeschoss.
Das Obergeschoss beinhaltet drei Schlaf-, Kinder- oder Gästezimmer sowie das Tageslicht-Bad, das mit einer Dusche und einer Badewanne ausgestattet ist.
Im Dachgeschoss gibt es ein großzügiges Studio, außerdem einen geräumigen Hauswirtschafts- und Heizungsraum.
Der gepflegte Garten bietet mit Rasenflächen und Pflanzbereichen Raum für unterschiedliche Aktivitäten. Er grenzt unmittelbar an eine landwirtschaftliche Fläche an, die in eine Pferdekoppel und das Naturschutzgebiert Dorneywald übergeht. Vor und hinter dem Haus gibt es große Terrassen. Eine Pkw-Garage und ein Stellplatz vor der Garage ergänzen das Angebot.

**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/(m²*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 Handelsregisterauszugs, 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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com