

Witten – Stockum

## Casa adosada joven y familiar en una zona tranquila al borde de un campo.

Número de propiedad: 25061032



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

PRECIO DE COMPRA: 565.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 145 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 296 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25061032 - 58454 Witten – Stockum

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25061032 - 58454 Witten – Stockum

## De un vistazo

|                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| Número de propiedad  | 25061032          |
| Superficie habitable | ca. 145 m²        |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas |
| Habitaciones         | 5.5               |
| Año de construcción  | 2005              |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Garaje        |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 565.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casas bifamiliares                                                        |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Método de construcción | Sólido                                                                    |
| Espacio utilizable     | ca. 8 m²                                                                  |
| Características        | Cocina empotrada                                                          |

Número de propiedad: 25061032 - 58454 Witten – Stockum

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas                 |
| Certificado energético válido hasta | 07.07.2035          |
| Fuente de energía                   | Gas                 |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final                            | 81.00 kWh/m²a          |
| Clase de eficiencia energética                      | C                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 2005                   |



Número de propiedad: 25061032 - 58454 Witten – Stockum

## La propiedad





Número de propiedad: 25061032 - 58454 Witten – Stockum

## La propiedad





Número de propiedad: 25061032 - 58454 Witten – Stockum

## La propiedad



Número de propiedad: 25061032 - 58454 Witten – Stockum

## La propiedad





Número de propiedad: 25061032 - 58454 Witten – Stockum

## La propiedad



Número de propiedad: 25061032 - 58454 Witten – Stockum

## La propiedad



Número de propiedad: 25061032 - 58454 Witten – Stockum

## La propiedad





Número de propiedad: 25061032 - 58454 Witten – Stockum

## La propiedad



Número de propiedad: 25061032 - 58454 Witten – Stockum

## La propiedad



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)

Número de propiedad: 25061032 - 58454 Witten – Stockum

## Una primera impresión

Esta casa adosada se construyó alrededor de 2005 con métodos de construcción sólidos. Se encuentra en un estado excepcionalmente cuidado. En la planta baja, se accede al vestíbulo con un aseo de invitados y, a continuación, al amplio salón-comedor con acceso a la terraza y al jardín. La cocina americana cuenta con una pequeña barra americana y tiene acceso a una segunda terraza en la parte delantera de la casa. Una escalera independiente, con una barandilla diseñada a imagen de la barandilla de un barco, conduce a la planta superior. Esta planta consta de tres dormitorios, ideales como habitaciones infantiles o de invitados, así como un baño con luz natural, equipado con ducha y bañera. El ático ofrece un amplio estudio, así como un amplio lavadero y cuarto de calderas. El cuidado jardín, con su césped y zonas de cultivo, ofrece espacio para diversas actividades. Colinda directamente con terrenos agrícolas, que se fusionan con un prado para caballos y la reserva natural de Dorneywald. Hay amplias terrazas en la parte delantera y trasera de la casa. Un garaje y una plaza de aparcamiento delante del garaje completan la oferta.



Número de propiedad: 25061032 - 58454 Witten – Stockum

## Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25061032 - 58454 Witten – Stockum

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25061032 - 58454 Witten – Stockum

## Otros datos

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.



Número de propiedad: 25061032 - 58454 Witten – Stockum

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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