

Witten / Stockum – Stockum

# Maison familiale multigénérationnelle avec un grand jardin

CODE DU BIEN: 25061030



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

PRIX D'ACHAT: 475.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 154 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2.983 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25061030 - 58454 Witten / Stockum – Stockum

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25061030 - 58454 Witten / Stockum – Stockum

## En un coup d'œil

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| CODE DU BIEN           | 25061030        |
| Surface habitable      | ca. 154 m²      |
| Type de toiture        | à deux versants |
| Pièces                 | 7               |
| Année de construction  | 1904            |
| Place de stationnement | 2 x Garage      |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 475.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                       |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 80 m²                                                                 |

CODE DU BIEN: 25061030 - 58454 Witten / Stockum – Stockum

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Huile                |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 25.08.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Combustible liquide  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 261.00 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | H                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1904                      |

CODE DU BIEN: 25061030 - 58454 Witten / Stockum – Stockum

## La propriété



CODE DU BIEN: 25061030 - 58454 Witten / Stockum – Stockum

## La propriété



CODE DU BIEN: 25061030 - 58454 Witten / Stockum – Stockum

## La propriété



CODE DU BIEN: 25061030 - 58454 Witten / Stockum – Stockum

## La propriété



CODE DU BIEN: 25061030 - 58454 Witten / Stockum – Stockum

## La propriété



CODE DU BIEN: 25061030 - 58454 Witten / Stockum – Stockum

## La propriété



CODE DU BIEN: 25061030 - 58454 Witten / Stockum – Stockum

## La propriété



CODE DU BIEN: 25061030 - 58454 Witten / Stockum – Stockum

## La propriété



CODE DU BIEN: 25061030 - 58454 Witten / Stockum – Stockum

## La propriété



CODE DU BIEN: 25061030 - 58454 Witten / Stockum – Stockum

## La propriété



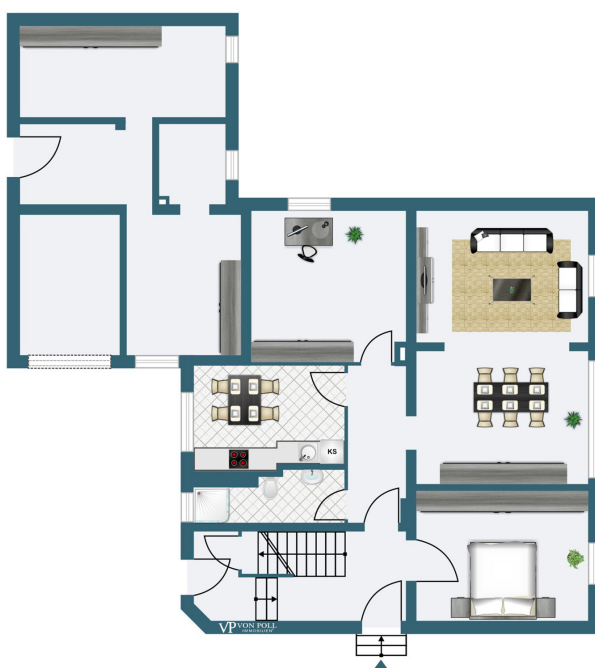
CODE DU BIEN: 25061030 - 58454 Witten / Stockum – Stockum

## La propriété



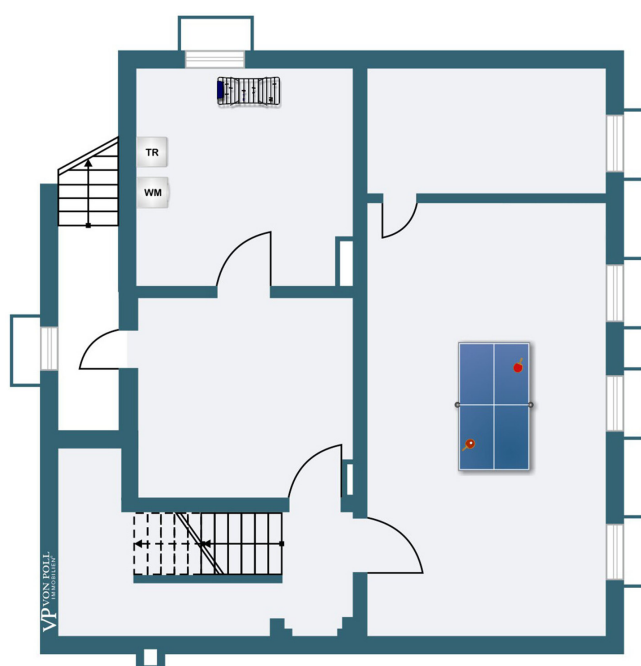
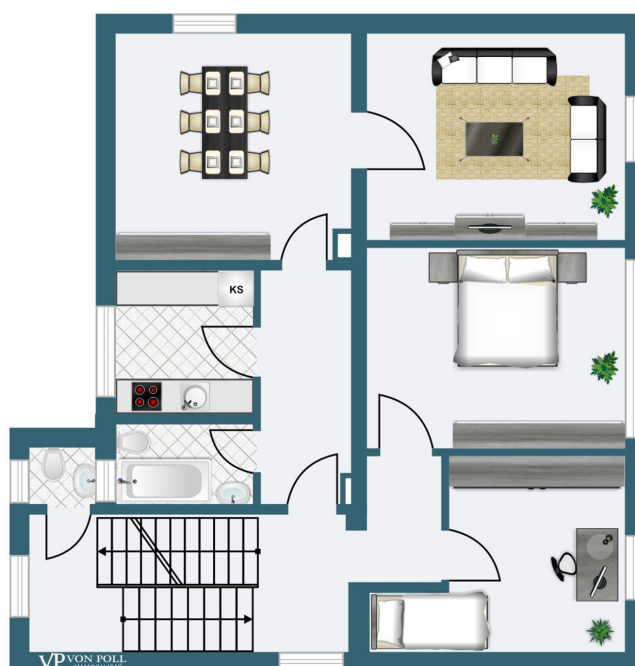
CODE DU BIEN: 25061030 - 58454 Witten / Stockum – Stockum

## La propriété



CODE DU BIEN: 25061030 - 58454 Witten / Stockum – Stockum

## La propriété



CODE DU BIEN: 25061030 - 58454 Witten / Stockum – Stockum

## La propriété

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

Leading  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

**CODE DU BIEN: 25061030 - 58454 Witten / Stockum – Stockum**

## Une première impression

Cette spacieuse maison, construite vers 1904 sur un vaste terrain selon des méthodes de construction robustes, a toujours été bien entretenue. Elle dispose d'un sous-sol complet. Les deux appartements, l'un au rez-de-chaussée et l'autre à l'étage, comprennent chacun trois ou quatre pièces, une cuisine, un couloir et une salle de bains, d'une superficie respective d'environ 79 et 75 mètres carrés. Les combles offrent un potentiel considérable d'aménagement en espace de vie supplémentaire. Le sous-sol comprend une buanderie, des espaces de rangement et une salle de loisirs. Le jardin, exposé plein sud et de dimensions généreuses, est agrémenté de grandes pelouses, d'arbres fruitiers variés et d'arbustes. Un grand garage pouvant accueillir deux véhicules, un atelier et des combles spacieux complètent la propriété. La maison ne répond plus aux normes de vie actuelles et une rénovation est recommandée. Elle pourrait être utilisée comme maison bi-familiale ou transformée en une très spacieuse maison individuelle.

CODE DU BIEN: 25061030 - 58454 Witten / Stockum – Stockum

## Détails des commodités

- 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 verklankert
- Dach ca. 2000 gedämmt und neu eingedeckt
- Garagengebäude ca. 1998 errichtet

CODE DU BIEN: 25061030 - 58454 Witten / Stockum – Stockum

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25061030 - 58454 Witten / Stockum – Stockum

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25061030 - 58454 Witten / Stockum – Stockum

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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