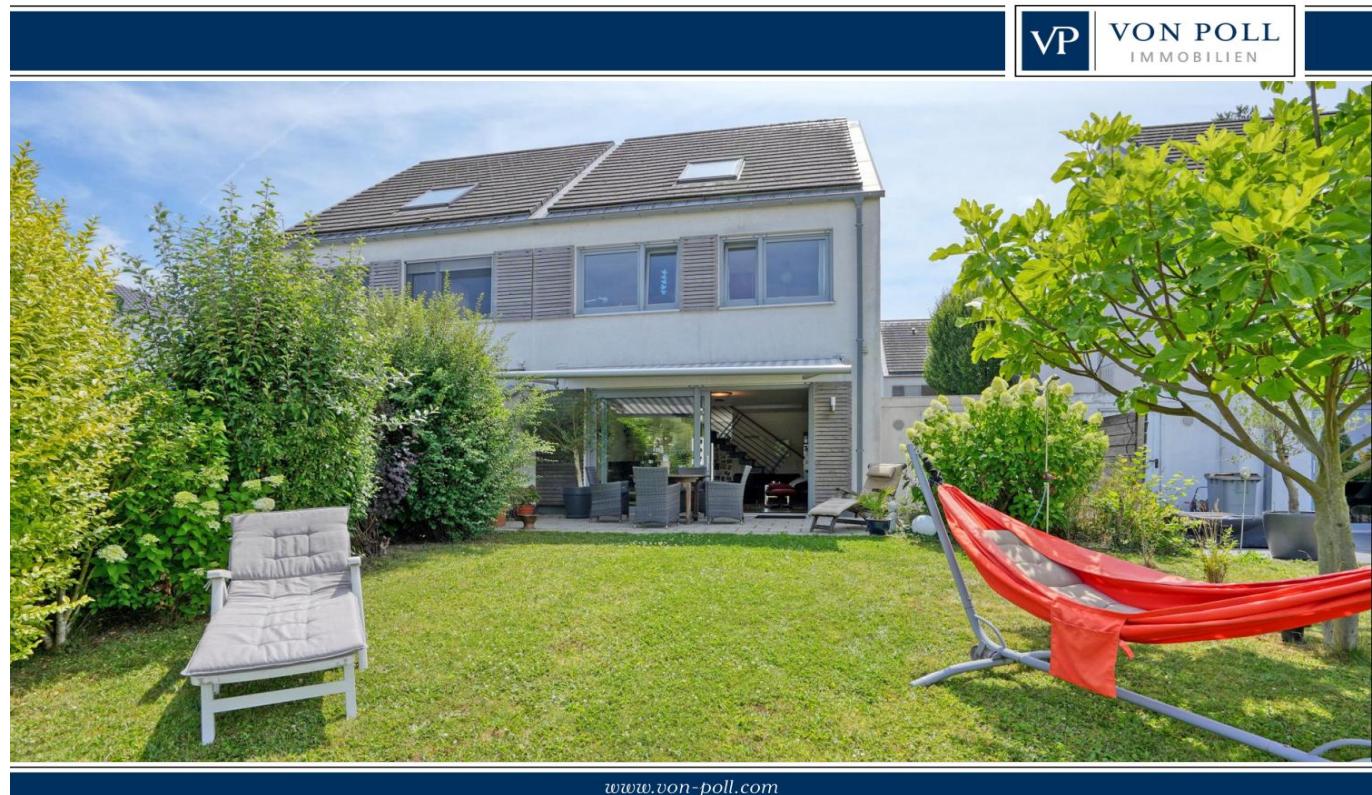


Witten – Stockum

Maison jumelée récente et idéale pour une famille,  
située dans un endroit calme en bordure d'un  
champ.

**CODE DU BIEN: 25061032**



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

**PRIX D'ACHAT: 565.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 145 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 296 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25061032 - 58454 Witten – 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: 25061032 - 58454 Witten – Stockum**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25061032	Prix d'achat	565.000 EUR
Surface habitable	ca. 145 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maisons jumelles
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	5.5	Technique de construction	massif
Année de construction	2005	Surface de plancher	ca. 8 m <sup>2</sup>
Place de stationnement	1 x Garage	Aménagement	Bloc-cuisine

**CODE DU BIEN: 25061032 - 58454 Witten – Stockum**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz		
Certification énergétique valable jusqu'au	07.07.2035	Consommation finale d'énergie	81.00 kWh/m²a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	C
		Année de construction selon le certificat énergétique	2005

CODE DU BIEN: 25061032 - 58454 Witten – Stockum

## La propriété



CODE DU BIEN: 25061032 - 58454 Witten – Stockum

## La propriété



CODE DU BIEN: 25061032 - 58454 Witten – Stockum

## La propriété



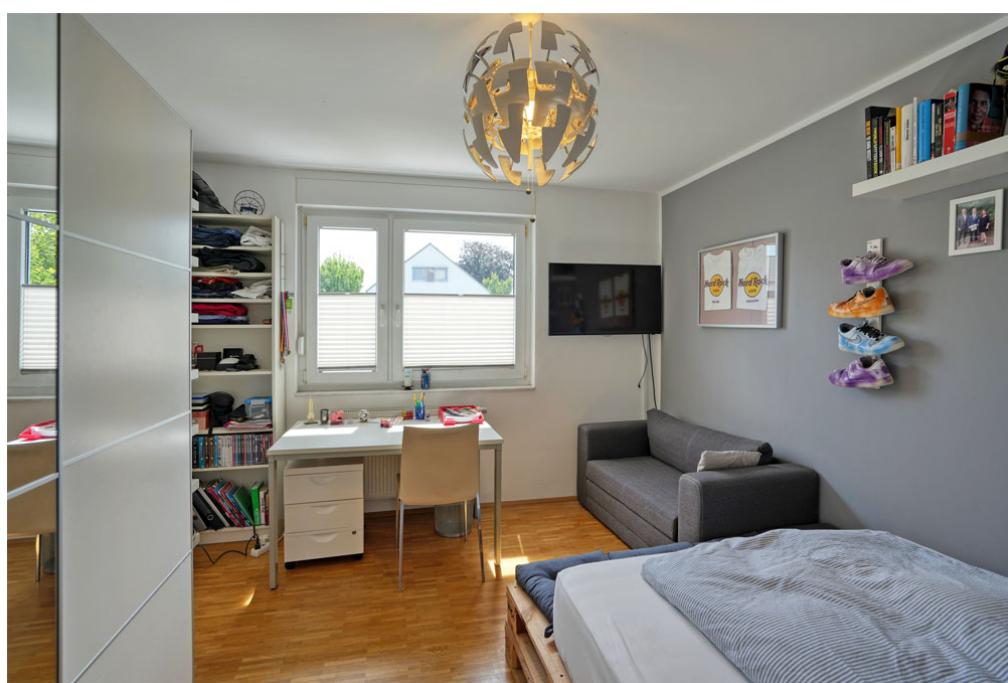
CODE DU BIEN: 25061032 - 58454 Witten – Stockum

## La propriété



CODE DU BIEN: 25061032 - 58454 Witten – Stockum

## La propriété



CODE DU BIEN: 25061032 - 58454 Witten – Stockum

## La propriété



CODE DU BIEN: 25061032 - 58454 Witten – Stockum

## La propriété



CODE DU BIEN: 25061032 - 58454 Witten – Stockum

## La propriété



CODE DU BIEN: 25061032 - 58454 Witten – 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](mailto: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: 25061032 - 58454 Witten – Stockum**

## Une première impression

Cette maison jumelée, construite vers 2005 selon des méthodes de construction robustes, est exceptionnellement bien entretenue. Au rez-de-chaussée, un vestibule avec WC donne accès à un vaste séjour/salle à manger avec terrasse et jardin. La cuisine ouverte comprend un petit bar et s'ouvre sur une seconde terrasse à l'avant de la maison. Un escalier indépendant, dont la rampe évoque un bastingage de bateau, mène à l'étage. Celui-ci se compose de trois chambres, pouvant servir de chambres d'enfants ou de chambres d'amis, ainsi que d'une salle de bains baignée de lumière naturelle, équipée d'une douche et d'une baignoire. Les combles aménagés offrent un studio spacieux, ainsi qu'une buanderie et une chaufferie. Le jardin soigné, avec ses pelouses et ses massifs de fleurs, offre un espace propice à diverses activités. Il borde directement des terres agricoles qui se fondent dans un paddock pour chevaux et la réserve naturelle de Dorneywald. De grandes terrasses se trouvent à l'avant et à l'arrière de la maison. Un garage et une place de parking devant celui-ci complètent ce bien.

**CODE DU BIEN: 25061032 - 58454 Witten – Stockum**

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25061032 - 58454 Witten – Stockum**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25061032 - 58454 Witten – Stockum**

## Plus d'informations

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 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

**CODE DU BIEN: 25061032 - 58454 Witten – 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)