

Witten – Stockum

# Fiatalos, családbarát ikerház csendes helyen, mezo szélén

VP azonosító: 25061032



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

VÉTELÁR: 565.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 145 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5.5 • FÖLDTERÜLET: 296 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25061032 - 58454 Witten – Stockum

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25061032 - 58454 Witten – Stockum

## Áttekintés

VP azonosító	25061032	Vételár	565.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 145 m <sup>2</sup>	Ház	Ikerház fele
Teto formája	Nyeregteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	5.5	Kivitelezési módszer	Szilárd
Építés éve	2005	Hasznos terület	ca. 8 m <sup>2</sup>
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs	Felszereltség	Beépített konyha

VP azonosító: 25061032 - 58454 Witten – Stockum

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	81.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanusítvány érvényességének lejárata	07.07.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2005

VP azonosító: 25061032 - 58454 Witten – Stockum

## Az ingatlan



VP azonosító: 25061032 - 58454 Witten – Stockum

## Az ingatlan



VP azonosító: 25061032 - 58454 Witten – Stockum

## Az ingatlan



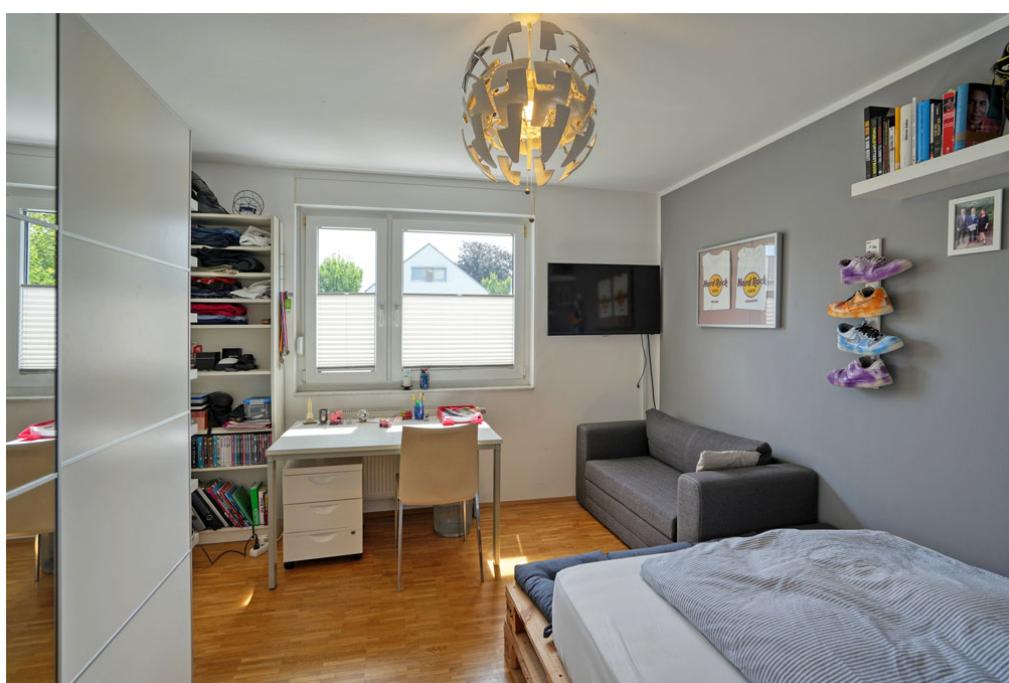
VP azonosító: 25061032 - 58454 Witten – Stockum

## Az ingatlan



VP azonosító: 25061032 - 58454 Witten – Stockum

## Az ingatlan



VP azonosító: 25061032 - 58454 Witten – Stockum

## Az ingatlan



VP azonosító: 25061032 - 58454 Witten – Stockum

## Az ingatlan



VP azonosító: 25061032 - 58454 Witten – Stockum

## Az ingatlan



VP azonosító: 25061032 - 58454 Witten – Stockum

## Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



VON POLL  
IMMOBILIEN

Capital

MAKLER-KOMPASS

HEFT 10/2024

Top-Makler Bochum



Höchstnote für

von Poll Immobilien

Quelle: BII Institut

IM TEST: 5.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/23

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  
OF THE WORLD

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

**VP azonosító: 25061032 - 58454 Witten – Stockum**

## Az elso benyomás

Ez az ikerház 2005 körül épült, szilárd építési módszerekkel. Kivételesen jó állapotban van. A földszinten az eloszobába lépünk be, ahol egy vendég WC található, majd a tágas nappali/étkezöbe jutunk, ahonnan a teraszra és a kertre jutunk. A nyitott konyha egy kis reggelizopulttal rendelkezik, és egy második teraszra is ki lehet jutni a ház elején. Egy szabadon álló lépcso vezet az emeletre, amelynek korlátja a hajó korlátját idézi. Ez az emelet három hálószobát tartalmaz, amelyek gyerek- vagy vendégszobaként is alkalmasak, valamint egy természetes fénnyel megvilágított fürdoszobát, amely zuhanyzóval és káddal van felszerelve. A tetotérben egy tágas stúdió, valamint egy nagyméretű háztartási és kazánház található. A gondozott kert gyepfelületeivel és növényeivel különféle tevékenységekhez biztosít helyet. Közvetlenül egy mezogazdasági terüettel határos, amely egy lókarámba és a Dorneywald természetvédelmi területbe olvad össze. A ház elején és hátulján nagy teraszok találhatók. A kínálatot egy garázs és egy parkolóhely teszi teljessé a garázs előtt.

**VP azonosító: 25061032 - 58454 Witten – Stockum**

## Részletes felszereltség

- 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

**VP azonosító: 25061032 - 58454 Witten – Stockum**

## Minden a helyszínrol

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.

**VP azonosító: 25061032 - 58454 Witten – Stockum**

## További információ / adatok

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.

**VP azonosító: 25061032 - 58454 Witten – Stockum**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtörökítéséhez

---

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