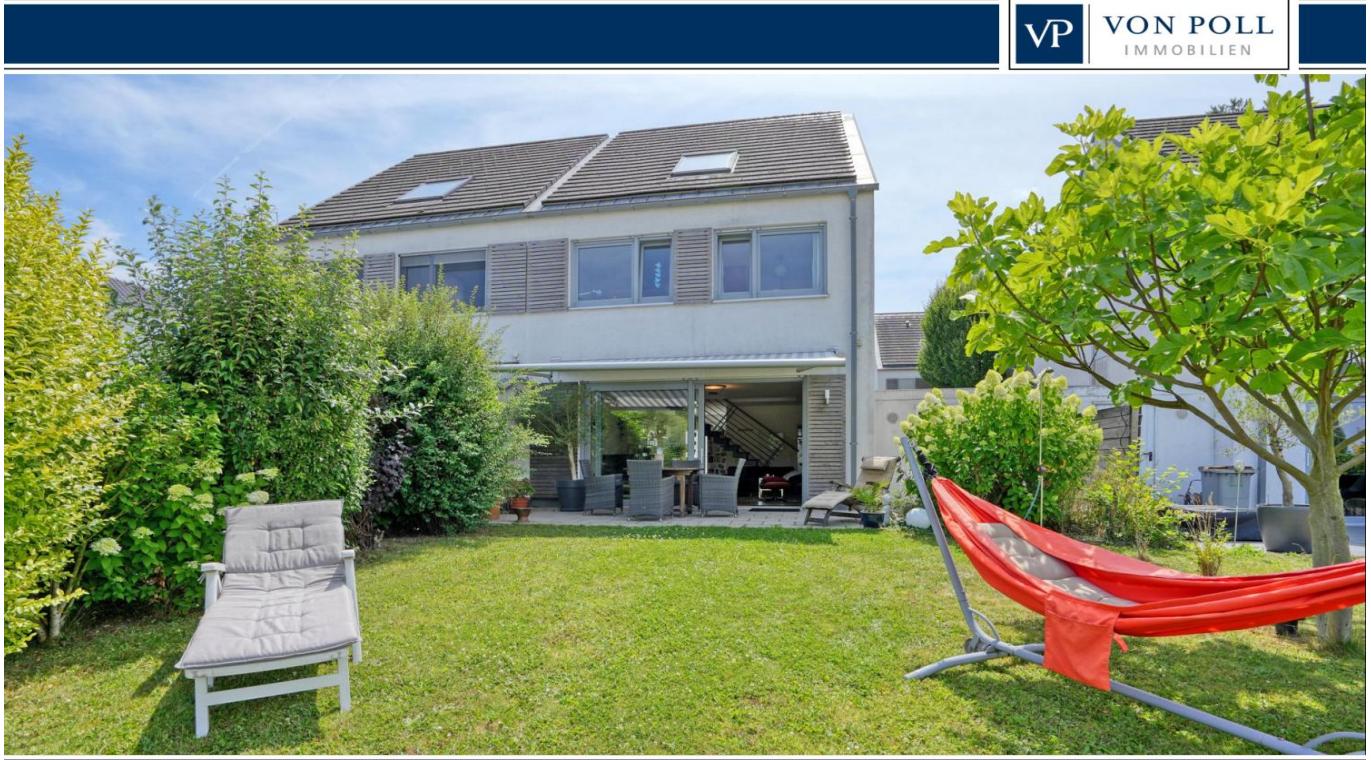


Witten – Stockum

# Casa bifamiliare giovane e adatta alle famiglie, in posizione tranquilla ai margini di un campo

**Codice oggetto: 25061032**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 565.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 145 m<sup>2</sup> • VANI: 5.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 296 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25061032 - 58454 Witten – Stockum

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**Codice oggetto: 25061032 - 58454 Witten – Stockum**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>25061032</b>
Superficie netta	<b>ca. 145 m<sup>2</sup></b>
Tipologia tetto	<b>a due falde</b>
Vani	<b>5.5</b>
Anno di costruzione	<b>2005</b>
Garage/Posto auto	<b>1 x Garage</b>

Prezzo d'acquisto	<b>565.000 EUR</b>
Casa	<b>Porzioni di bifamiliari</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Superficie lorda	<b>ca. 8 m<sup>2</sup></b>
Caratteristiche	<b>Cucina componibile</b>

Codice oggetto: 25061032 - 58454 Witten – Stockum

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	81.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	07.07.2035	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2005

Codice oggetto: 25061032 - 58454 Witten – Stockum

## La proprietà



Codice oggetto: 25061032 - 58454 Witten – Stockum

## La proprietà



Codice oggetto: 25061032 - 58454 Witten – Stockum

## La proprietà



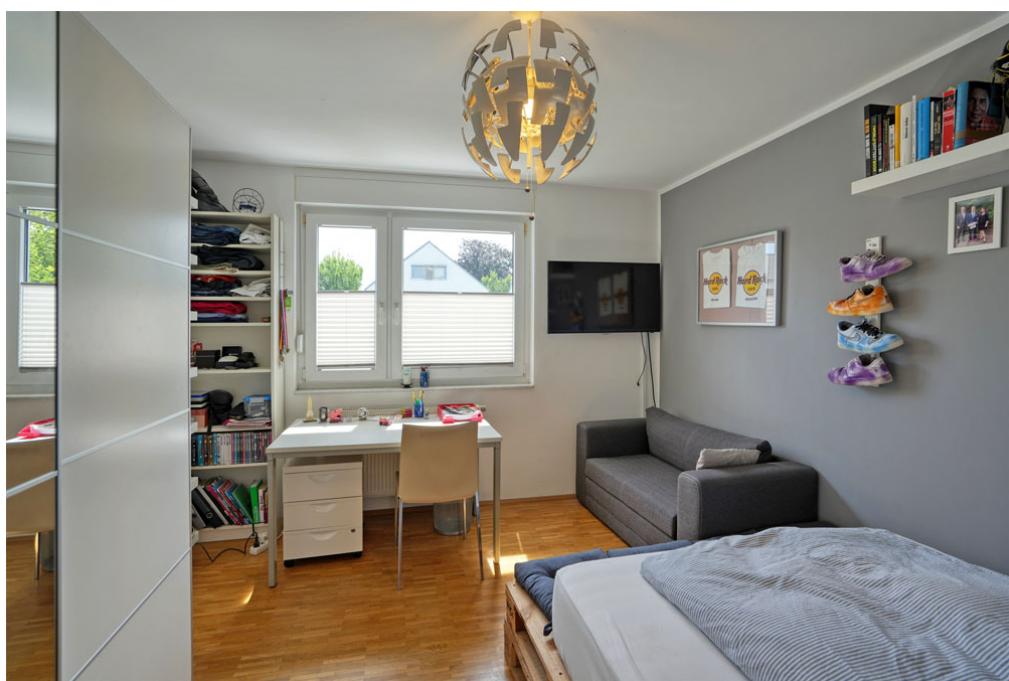
Codice oggetto: 25061032 - 58454 Witten – Stockum

## La proprietà



Codice oggetto: 25061032 - 58454 Witten – Stockum

## La proprietà



Codice oggetto: 25061032 - 58454 Witten – Stockum

## La proprietà



Codice oggetto: 25061032 - 58454 Witten – Stockum

## La proprietà



Codice oggetto: 25061032 - 58454 Witten – Stockum

## La proprietà



Codice oggetto: 25061032 - 58454 Witten – Stockum

## La proprietà



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: 5.900 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)

**Codice oggetto: 25061032 - 58454 Witten – Stockum**

## Una prima impressione

Questa casa bifamiliare è stata costruita intorno al 2005 con solidi metodi di costruzione. È eccezionalmente ben tenuta. Al piano terra si accede al vestibolo con un bagno per gli ospiti e poi si prosegue nell'ampia zona soggiorno/pranzo con accesso alla terrazza e al giardino. La cucina a pianta aperta dispone di un piccolo bancone per la colazione e ha accesso a una seconda terrazza sul fronte della casa. Una scala indipendente, con una ringhiera che ricorda quella di una nave, conduce al piano superiore. Questo piano comprende tre camere da letto, adatte come camerette o camere per gli ospiti, oltre a un bagno con luce naturale, dotato di doccia e vasca. Il piano mansardato offre un ampio studio, nonché un'ampia lavanderia e un locale caldaia. Il giardino ben curato, con i suoi prati e le sue aree verdi, offre spazio per diverse attività. Confina direttamente con un terreno agricolo, che si fonde con un recinto per cavalli e la riserva naturale di Dorneywald. Ampie terrazze sono presenti sul fronte e sul retro della casa. Un garage e un posto auto davanti al garage completano l'offerta.

**Codice oggetto: 25061032 - 58454 Witten – Stockum**

## **Dettagli dei servizi**

- 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

**Codice oggetto: 25061032 - 58454 Witten – Stockum**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25061032 - 58454 Witten – Stockum**

## Ulteriori informazioni

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.

**Codice oggetto: 25061032 - 58454 Witten – Stockum**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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