

Witten / Stockum – Stockum

# Familienfreundliches Generationenhaus mit großem Gartengrundstück

Property ID: 25061030



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

PURCHASE PRICE: 475.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 154 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 2.983 m<sup>2</sup>

Property ID: 25061030 - 58454 Witten / Stockum – Stockum

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25061030 - 58454 Witten / Stockum – Stockum

## At a glance

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Property ID          | 25061030    |
| Living Space         | ca. 154 m²  |
| Roof Type            | Gabled roof |
| Rooms                | 7           |
| Year of construction | 1904        |
| Type of parking      | 2 x Garage  |

|                     |                                                                           |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price      | 475.000 EUR                                                               |
| Commission          | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Construction method | Solid                                                                     |
| Usable Space        | ca. 80 m²                                                                 |

Property ID: 25061030 - 58454 Witten / Stockum – Stockum

## Energy Data

|                                |                 |                                                      |                           |
|--------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy Source                  | Oil             | Final Energy Demand                                  | 261.00 kWh/m²a            |
| Energy certificate valid until | 25.08.2035      | Energy efficiency class                              | H                         |
| Power Source                   | Oil             | Year of construction according to energy certificate | 1904                      |

Property ID: 25061030 - 58454 Witten / Stockum – Stockum

## The property



Property ID: 25061030 - 58454 Witten / Stockum – Stockum

## The property



Property ID: 25061030 - 58454 Witten / Stockum – Stockum

## The property



Property ID: 25061030 - 58454 Witten / Stockum – Stockum

## The property



Property ID: 25061030 - 58454 Witten / Stockum – Stockum

## The property



Property ID: 25061030 - 58454 Witten / Stockum – Stockum

## The property



Property ID: 25061030 - 58454 Witten / Stockum – Stockum

## The property



Property ID: 25061030 - 58454 Witten / Stockum – Stockum

## The property



Property ID: 25061030 - 58454 Witten / Stockum – Stockum

## The property



Property ID: 25061030 - 58454 Witten / Stockum – Stockum

## The property



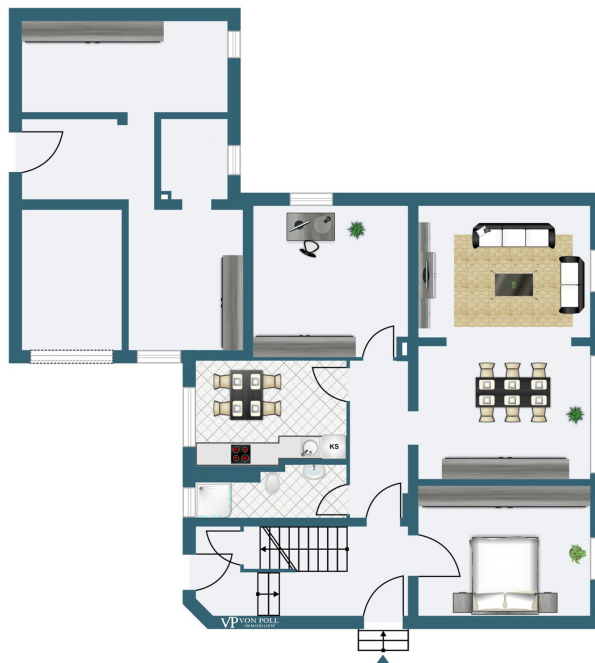
Property ID: 25061030 - 58454 Witten / Stockum – Stockum

## The property



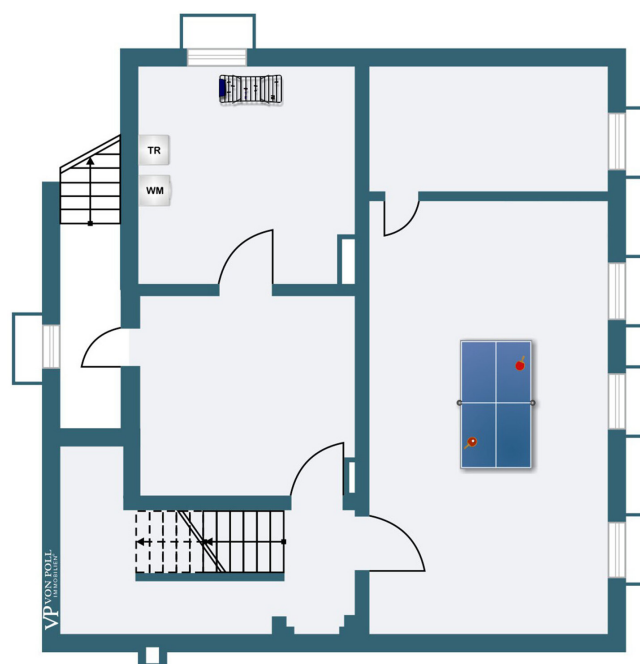
Property ID: 25061030 - 58454 Witten / Stockum – Stockum

## The property



Property ID: 25061030 - 58454 Witten / Stockum – Stockum

## The property



Property ID: 25061030 - 58454 Witten / Stockum – Stockum

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
BEST 100 2023

**Top-Makler Bochum**

★★★★★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

Charter 100 Institut  
IM TEST: 3.104 Makler

GEÜHTG. 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)

Property ID: 25061030 - 58454 Witten / Stockum – Stockum

## A first impression

Dieses großzügige Wohnhaus wurde ca. 1904 auf einem großen Grundstück in massiver Bauweise errichtet und laufend instandgehalten. Es ist vollständig unterkellert.

Die beiden Wohnungen im Erd- und im Obergeschoss mit jeweils drei oder vier Zimmern, Küche, Diele und Bad haben eine Größe von ca. 79, bzw. 75 m<sup>2</sup>.

Im Dachboden gibt es eine sehr großzügige Ausbaureserve.

Im Untergeschoss liegen der Hauswirtschaftsraum und die Funktionsräume sowie ein Hobbyraum.

Der Garten ist sehr großzügig geschnitten. Er ist nach Süden ausgerichtet und verfügt neben großen Rasenflächen über verschiedene Obstbäume und andere Gehölze.

Ein großes Garagengebäude mit Platz für zwei Fahrzeuge und mit Werkstatt und großem Dachboden vervollständigt das Angebot.

Die Ausstattung des Hauses genügt überwiegend nicht mehr heutigen Ansprüchen an zeitgemäßes Wohnen. Eine Renovierung ist sinnvoll. Dabei ist es möglich, das Haus als Zweifamilienhaus zu nutzen oder alternativ zu einem sehr großzügigen Einfamilienhaus umzugestalten.

Property ID: 25061030 - 58454 Witten / Stockum – Stockum

## Details of amenities

- 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

Property ID: 25061030 - 58454 Witten / Stockum – Stockum

## All about the location

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.

Property ID: 25061030 - 58454 Witten / Stockum – Stockum

## Other information

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.

Property ID: 25061030 - 58454 Witten / Stockum – Stockum

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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