

Witten / Vormholz

# Freistehendes Einfamilienhaus mit reichlich Platz für die ganze Familie Witten-Vormholz

????????? ??????????: 25061035



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

???? ??????: 425.000 EUR • ??????????: ca. 190 m<sup>2</sup> • ??????: 6.5 • ?????? ????: 955 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25061035 - 58456 Witten / Vormholz

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 25061035 - 58456 Witten / Vormholz

?? ??? ??????

|                     |            |
|---------------------|------------|
| ???????? ?????????? | 25061035   |
| ????????????        | ca. 190 m² |
| ????????            | 6.5        |

|               |                                                                                       |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ??????? | 425.000 EUR                                                                           |
| ?????         | ????????????<br>????????????????                                                      |
| ????????????  | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |

???????? ??????????: 25061035 - 58456 Witten / Vormholz

????????????? ???????????

|                    |            |                      |                |
|--------------------|------------|----------------------|----------------|
| ???? ????????????  | ??????     | ??????????????????   | BEDARF         |
| ??????????????     | 26.08.2035 | ??????????????       |                |
| ?????????????????? |            | ???????? ????????    | 350.90 kWh/m²a |
| ???????? ???       |            | ??????????????       |                |
|                    |            | ?????????????        | H              |
|                    |            | ???????????????      |                |
|                    |            | ?????????????        |                |
|                    |            | ????? ?????????????? | 1957           |
|                    |            | ?????????? ?? ??     |                |
|                    |            | ??????????????       |                |
|                    |            | ??????????????????   |                |

???????? ?????: 25061035 - 58456 Witten / Vormholz

?? ????????



??????? ???????? : 25061035 - 58456 Witten / Vormholz

?? ????????



???????? ?????????: 25061035 - 58456 Witten / Vormholz

?? ?????????



??????? ???????? : 25061035 - 58456 Witten / Vormholz

?? ????????



???????? ?????????: 25061035 - 58456 Witten / Vormholz

?? ????????



??????? ???????? : 25061035 - 58456 Witten / Vormholz

?? ????????



??????? ???????? : 25061035 - 58456 Witten / Vormholz

?? ????????



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

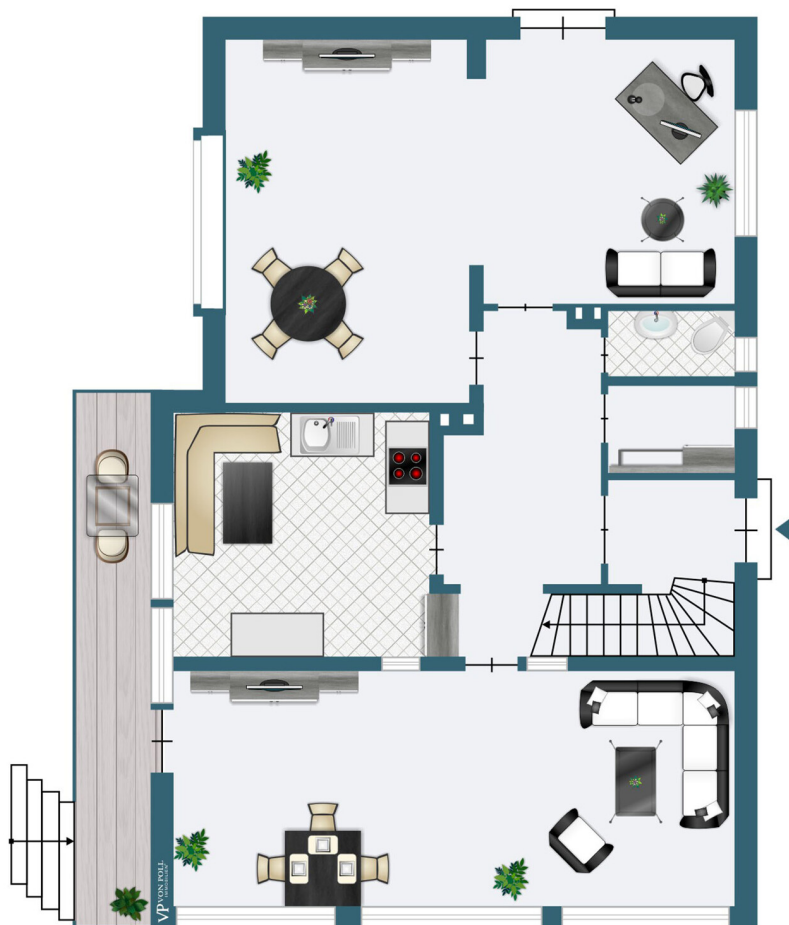
Shop Bochum | Hattinger Straße 44 | 44789 Bochum | bochum@von-poll.com

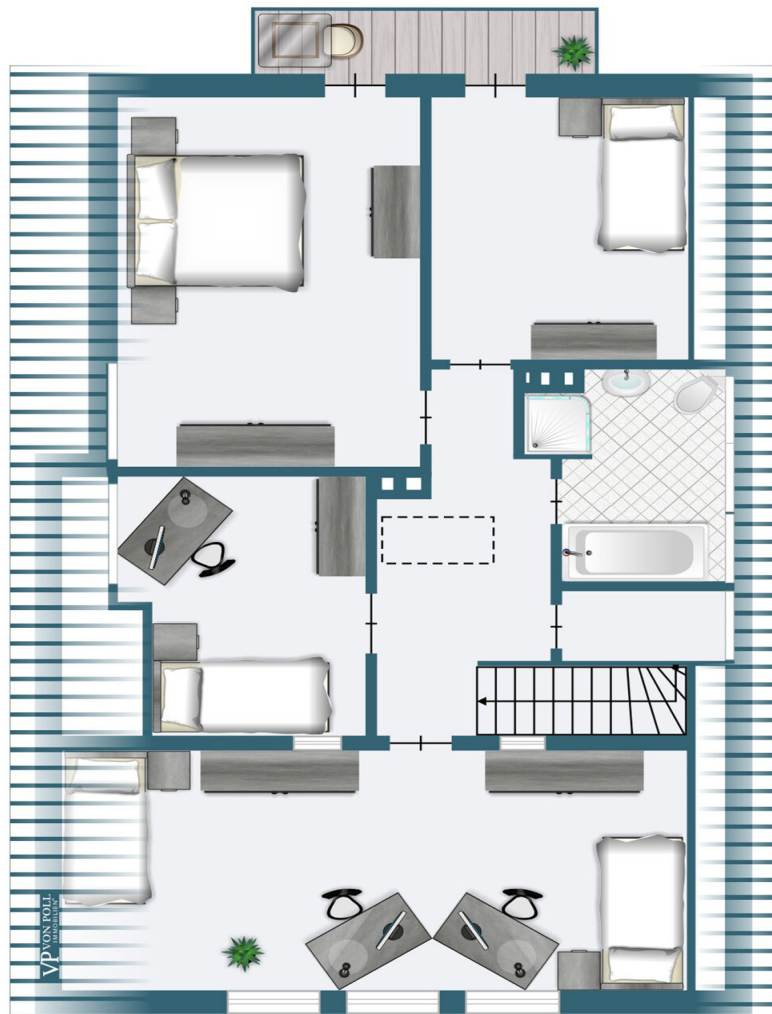
Leading  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

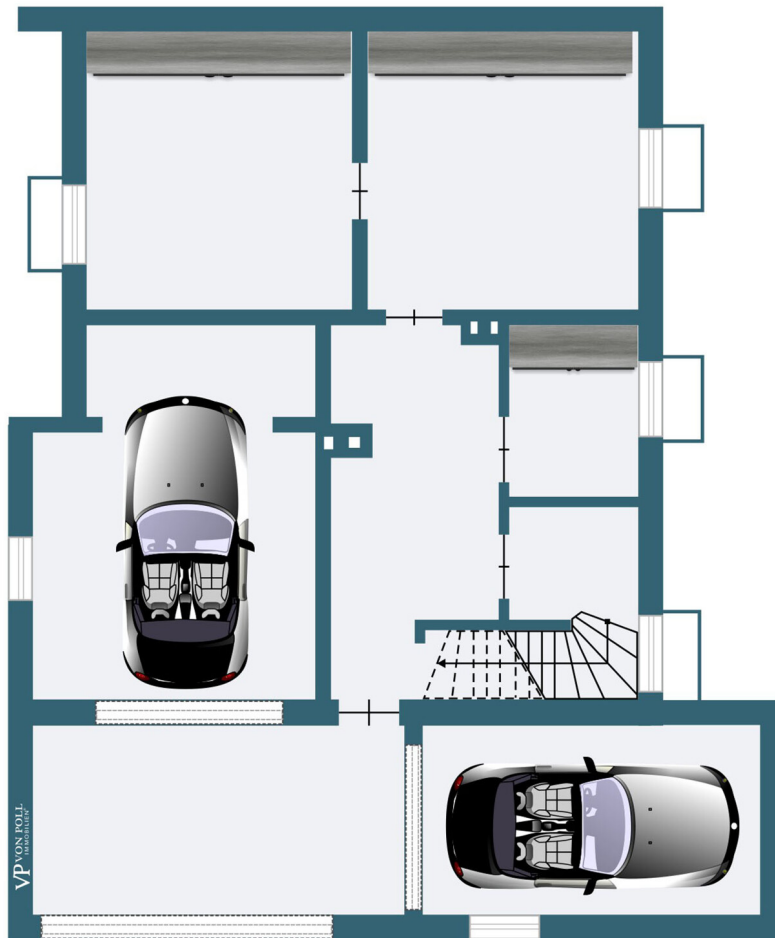
www.von-poll.com/bochum

???????? ?????: 25061035 - 58456 Witten / Vormholz

??????







???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ???????, ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ????????? ???? ?????????????.

??????? ?????????: 25061035 - 58456 Witten / Vormholz

## ??? ?????? ???????????

Dieses freistehende Einfamilienhaus wurde ca. 1957 in massiver Bauweise erbaut und ca. in den 1980er Jahren teilweise modernisiert. Es wurde regelmäßig gepflegt und in Stand gehalten und ist vollständig unterkellert.

Im Erdgeschoss betritt man über eine Diele mit Garderobe das großzügige und lichtdurchflutete Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon und Vorgarten.

Von dort aus gelangt man auch in die Wohnküche und über die Diele in das großzügige Kaminzimmer mit Ausgang zum Garten und dem Gäste-WC.

Das Obergeschoss beinhaltet ein großzügiges Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, ein Arbeits-/Gästezimmer mit Zugang auf einen Balkon, ein weiteres Kinderzimmer sowie ein Tageslichtbad mit Wanne und Dusche

Im Untergeschoss befinden sich die zwei Garagen, der Heizungskeller sowie weitere Räumlichkeiten.

??????? ?????????: 25061035 - 58456 Witten / Vormholz

???????????????? ???? ?????????

- Fußbodenbelag überwiegend Teppichboden, bzw. Fliesen
- Überwiegend Isofenster mit Kunststoffrahmen
- Voll unterkellert

??????? ???????: 25061035 - 58456 Witten / Vormholz

??? ??? ??? ??????????

Dieses attraktive Einfamilienhaus liegt an der Landstraße L 733 in grüner Lage.  
Der Ortsteil Witten Herbede mit seinen vielfältigen Geschäften, Ärzten, Schulen,  
Kindergärten und Restaurants ist in wenigen Fahrminuten zu erreichen.  
Über die Autobahn A43 sind die umliegenden Städte schnell erreichbar. Außerdem  
verkehren in der Nähe mehrere Linien des ÖPNV.

??????? ?????????: 25061035 - 58456 Witten / Vormholz

?????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 26.8.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 350.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1957.  
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.

??????? ?????????: 25061035 - 58456 Witten / Vormholz

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Michael Kayka

---

Hattinger Straße 44, 44789 Bochum

Tel.: +49 234 - 97 88 894 0

E-Mail: bochum@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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