



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-UIPo-68352

Kleinod Doppelhaushälfte in Witten...

Eckdaten

Kaufpreis **395.000,00 €**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	97,6 m²
Nutzfläche	11,0 m²
Grundstücksfläche	242,0 m²
Anzahl Zimmer	4,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Stellplätze	2,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1991
Zustand	Gepflegt
Ausstattungskategorie	Gehoben
Bad	Dusche
Bodenart	Fliesen, Laminat
Kamin	
Befuerung	Gas
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	E
Aussteldatum	24.10.0008
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Stockum bildet einen der sieben Stadtteile Wittens und grenzt in Witten an Annen und Düren sowie in Dortmund an Oespel, Kley und Salingen. Umgeben von freier Landschaft mit weiten Sichtbezügen hat sich der Stadtteil seine dörfliche Identität bis heute bewahrt. Mehr als 60% der Fläche Stockums werden landwirtschaftlich genutzt.

Stockum ist nah der Autobahn A44 und A45 gelegen und bietet somit eine günstige Anbindung an den Fernverkehr. Dies macht den Stadtteil, insbesondere für Pendler als Wohnstandort sehr interessant. Aufgrund der Nähe zu den Erholungsräumen und der guten Infrastrukturausstattung und Versorgungssituation ist Stockum ein attraktiver Wohnstandort. Stockum blickt nicht nur auf eine interessante historische Entwicklung zurück, sondern bietet auch verschiedene städtebauliche und landschaftliche Besonderheiten und damit verbunden auch unterschiedliche Stärken und Qualitäten.

Neben dem Erhalt älterer Häuser bietet der Stadtteil eine Vielzahl schöner Wohngegenden. Hier finden Sie vor allem Einfamilienhäuser mit großen Grundstücken aber auch Zwei- und Mehrfamilienhäuser. Stockum weist nur eine geringe Anzahl gewerblicher Arbeitsplätze auf. Gewerbliche Nutzungen konzentrieren sich auf das im Süden Stockums gelegene Areal Bebbelsdorf und einzelne Betriebe an der Hörder Straße.

Insbesondere Familien können sich in Stockum am Wald und der idyllischen grünen Landschaft erfreuen sowie die diversen Sportanlagen nutzen.

Im Ort selbst gibt es eine Grundschule, mehrere Kindergärten, Ärzte (Allgemeinmediziner, Zahnarzt) Physiotherapeuten, 2 Supermärkte, 1 EuroShop, Frisöre, Restaurants etc

Die Lage in Witten zeichnet sich durch eine hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und diverse Einkaufsmöglichkeiten (2 Discounter) aus.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

Entdecken Sie diese charmante Doppelhaushälfte, die 1991 erbaut wurde mit einer Wohnfläche von 97,64 m² und einer weiteren ausgebauten Nutzfläche im Dachgeschoss von 11,01 qm. Ein Keller von ca. 50 qm mit Kellerbar kann vielseitig genutzt werden.

Beim Betreten des Hauses gelangen Sie in eine einladende Diele, die direkt in den offenen Wohnbereich führt. Der großzügige Wohnraum bietet viel Platz für gesellige Abende mit Kamin, grenzt an die gut ausgestattete Küche, die durch ihre Funktionalität überzeugt. Ein Gäste-WC im Erdgeschoss und eine grosse Garderobe sorgt für zusätzlichen Komfort.

Das Obergeschoss beherbergt drei geräumige Zimmer, die sich ideal als Schlafzimmer oder Büro nutzen lassen. Das Badezimmer ist modern gestaltet mit ebenerdiger Walk-In Dusche und bietet alle notwendigen Annehmlichkeiten.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der weitläufige Garten, der viel Platz für Freizeitaktivitäten im Freien bietet. Die Terrasse lädt zum Entspannen und Genießen ein.

Der Keller bietet zusätzlichen Stauraum und beherbergt eine gemütliche Kellerbar, die perfekt für gesellige Runden ist. Eine Garage (Überlänge 3x 9 m) plus Carport, (3 x 7 m) ist ebenfalls vorhanden und bietet Platz für Fahrzeuge oder als Werkstatt.

Die Energieeffizienzklasse E weist auf ein solides energetisches Niveau hin und kann durch gezielte Modernisierungen weiter verbessert werden.

Mit einem Kaufpreis von 395.000 € (Provisionsfrei für Käufer) bietet diese Doppelhaushälfte im Herzen von Witten ein hervorragendes Preis-Leistungs-Verhältnis. Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses einzigartige Kleinod zu Ihrem neuen Zuhause zu machen.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

- vollunterkellert
- Kamin im WZ
- Fußbodenheizung im EG
- Heizkörper im KG, OG und DG
- Badezimmer mit Fenster, Walk-In Dusche
- Gäste-WC mit Fenster im EG
- elektrische Rollade (großes Fenster) im WZ
- Fliesen im KG und EG, Flur und Bad im OG
- Echtholz-Parkett Buche, im Schlaf- und Kinderzimmer
- „kleine Bar“ im Kellerbereich (Tresen mit Sitzgelegenheit)

Sonstiges

Gerne vereinbaren wir einen persönlichen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Bei weiterem Interesse stellen Sie bitte Ihre Objektanfrage unter Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten.

Sie erhalten automatisiert und umgehend das vollständige Exposé.

Ihre Wünsche zur Besichtigung senden Sie uns bitte als Antwort auf diese Mail.

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Sie überlegen Ihre Immobilie zu verkaufen? Als regionaler und erfahrener Immobilienexperte bieten wir Ihnen unseren vollständigen Service und unterstützen Sie gerne beim Immobilienverkauf.

Kostenlose Hotline: 0800 646 0 646 Mobil Herr U. Pollmanns 0152-33814416

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

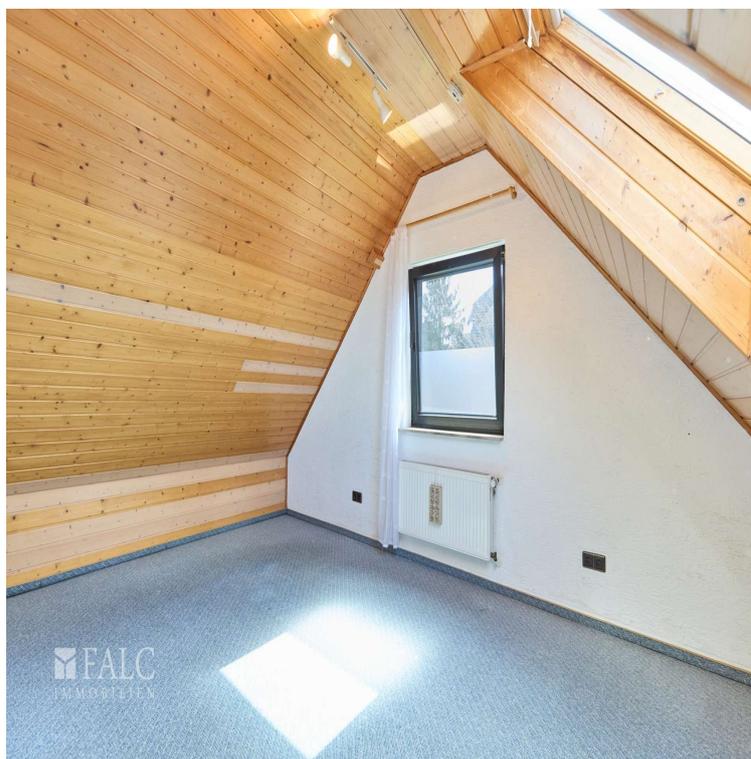
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

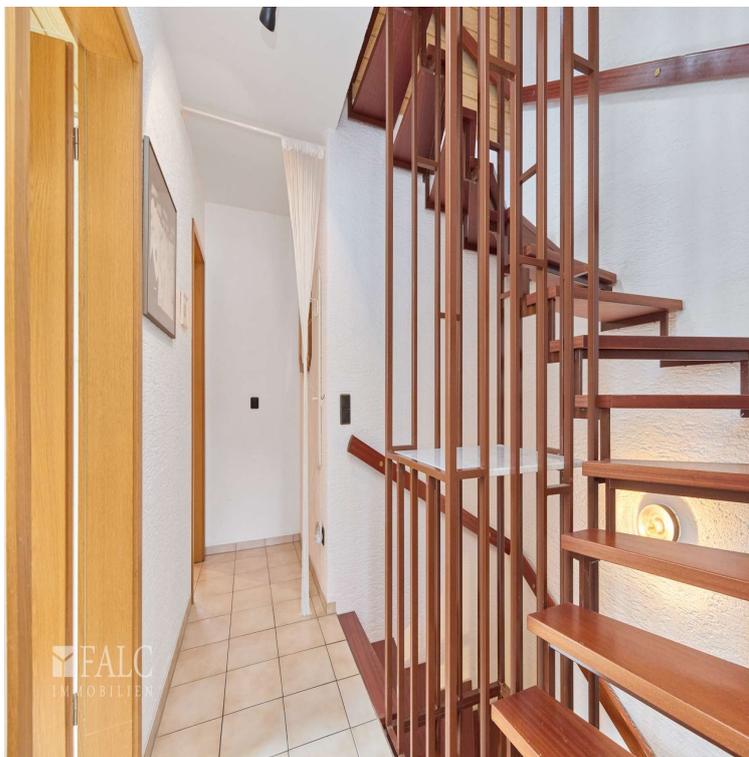
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

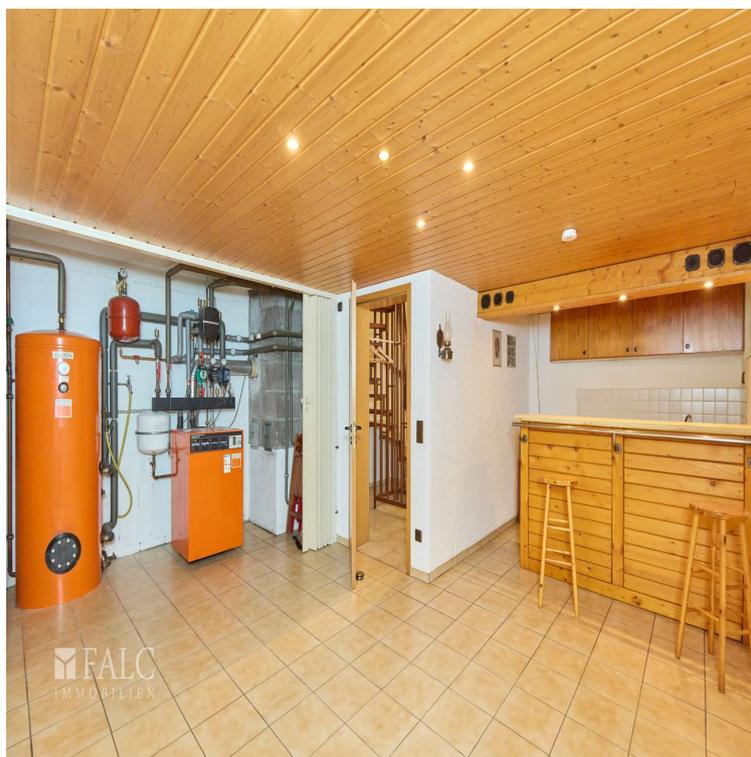
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16. Oktober 2023

Gültig bis: 07.10.2034

Registriernummer: NW-2024-005361020

1

Gebäude

Form fields for building details: Gebäudetype, Adresse, Gebäudesitz, Baujahr, Anzahl der Wohnungen, Gebäudenutzfläche, etc.



Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes. Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen...

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises. Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil...

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung) Uwe Bödeker, Ihr Schornsteinfeger Ihr Energieberater, Schornsteinfegermeister, Tel.: 023 02 / 69 81 57...

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: NW-2024-005361020

2

Energiebedarf



Anforderungen GemK GEG, Zusatzausweis, Externe Quelle der Gebäudesitz, Sonstige Wärmequellen des Neubaus.

Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Form fields for renewable energy usage: Nutzung erneuerbarer Energien, Nutzung zur Erfüllung der 80%-EE-Regel, etc.

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können...



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes **3** Registriernummer: NW-2024-005361020

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen **36,2** kg CO₂-Äquivalent (m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes **151,0** kWh/(m²·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes **165,1** kWh/(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] **151,0 kWh/(m²·a)**

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum	Energieträger ²	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
04.12.2019 16.11.2023	Endgas E	1,10	73088	11437	61651	1,22

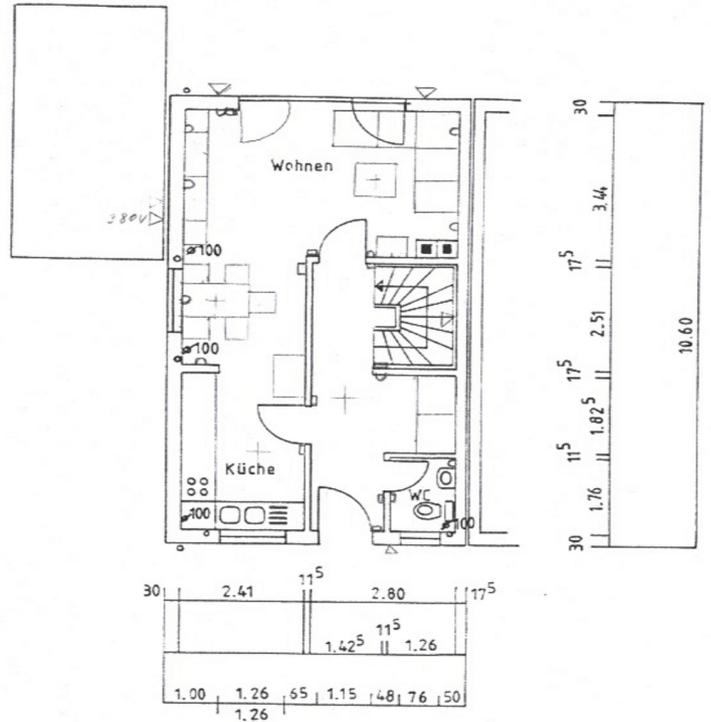
weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie³

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude in dieser Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme betriebenen Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach dem GEG, die im allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

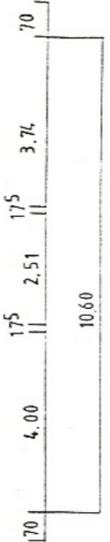
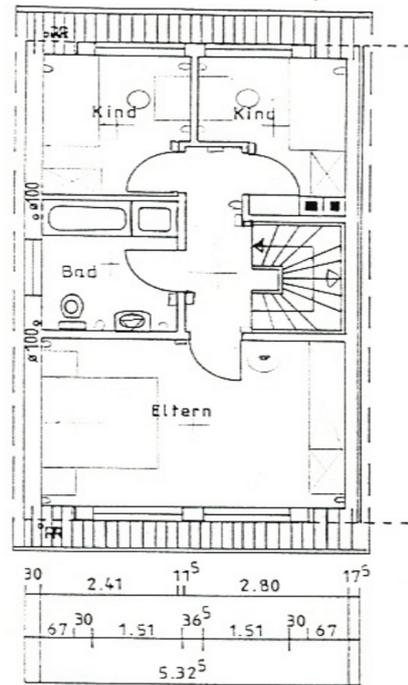
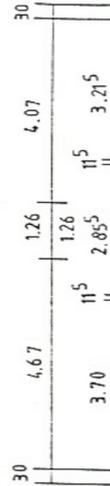
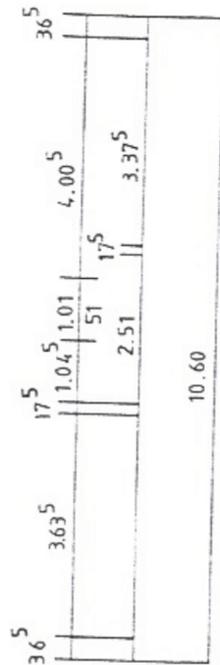
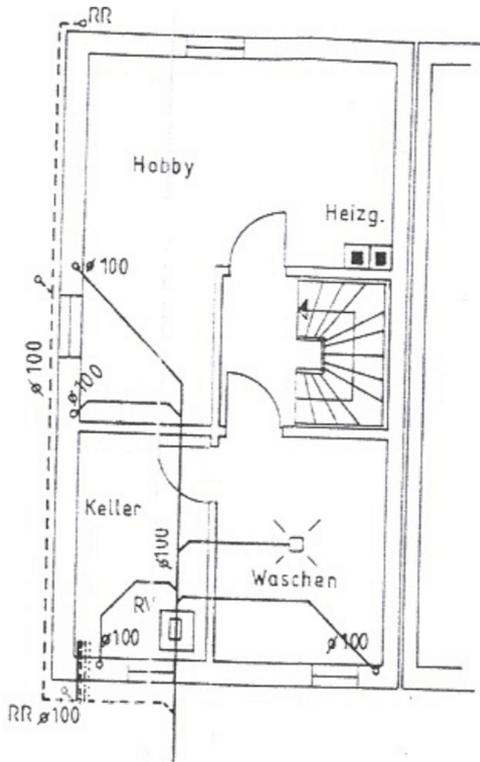




WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)