EXPOSÉ

Bettina Hartmann Immobilien

Schmuckstück - Hochwertiges Reihenendhaus mit Wärmepumpe und Photovoltaikanlage in Witten Stockum

ECKDATEN

Objektart: Reihenendhaus
Adresse: 58454 Witten / Stockum
Baujahr: 1981
Zimmerzahl: 5
Wohnfläche (ca.): 131,59 m²
Grundstücksfläche (ca.): 348 m²
Terrasse: ja
Garage: ja
Anzahl Stellplätze: 2

VERKAUFT
€ 470.000,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Bettina Hartmann Immobilien
Holzkampstr. 57 ° 58453 Witten ° Tel.: 02302 / 9333366
Fax: 02302 / 9333369 ° info@bettina-hartmann-immobilien.de ° www.bettina-hartmann-immobilien.de

Eckdaten

> Reihenendhaus
> Witten / Stockum
> 5 Zimmer
> 131,59 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 5468

Objekteckdaten:

Objektart	Reihenendhaus
Adresse	58454 Witten / Stockum
Baujahr	1981
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	131,59 m²
Grundstücksfläche (ca.)	348 m²
Kaufpreis	470.000,- €
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	2
Garage	Anzahl 2
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Endenergiebedarf	33,20 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2035-04-03
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	A
Energieausweis Baujahr	1981
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
WC	1
Befeuerung	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Provision für Käufer	3,57% inkl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses stilvolle und fortlaufend modernisierte Reihenendhaus in ruhiger Wohnlage von Witten Stockum vereint zeitlose Architektur mit zukunftsorientierter Technik und hochwertiger Ausstattung.
Mit einer Wohnfläche von ca. 131,59 m² auf einem ca. 348 m² großen Grundstück bietet dieses Haus ein komfortables Zuhause für Familien oder Paare mit Anspruch an Qualität und Raum.

Objektdaten auf einen Blick:
oHaustyp: Reihenendhaus
oBaujahr: 1981
oWohnfläche: ca. 131,59 m²
oGrundstücksgröße: ca. 348 m²
oZimmer: 5
oEnergieeffizienzklasse: A (33,2 kWh/m²a)
oHeizung: Wärmepumpe (2024) + Photovoltaikanlage (4,29 kWp)
oFenster: Aluminiumfenster
oBesonderheiten: Zwei Garagen, Biffartür, Treppenlift (2022), unterkellert mit Gartenzugang

Ausstattung & Highlights:
Das Haus wurde seit dem Baujahr kontinuierlich modernisiert und befindet sich in einem äußerst gepflegten, hochwertigen Zustand.

Erdgeschoss:
oRepräsentativer Eingangsbereich mit hochwertiger Biffartür
oGäste-WC
oKüche mit hochwertiger Einbauküche (im Kaufpreis enthalten)
oGroßzügiger Wohn-/Essbereich mit Zugang zur sonnigen Terrasse

Obergeschoss:
oZwei helle Kinderzimmer
oElternschlafzimmer
oGroßes Tageslichtbad mit Dusche und Wanne (erneuert 2005)

Dachgeschoss:
oVielseitig nutzbares Studio mit eigenem Duschbad und WC
oZusätzlich Lagerfläche

Keller
oZugang zum Garten
oWaschküche
oZwei große Lagerräume
oTreppenlift vom Keller bis ins Obergeschoss

Technik & Energie
oModerne Wärmepumpe (2024)
oPhotovoltaikanlage zur Eigenstromversorgung
oEnergieeffizienzklasse A: 33,2 kWh/(m²*a)
oAluminiumfenster für optimalen Wärme- und Schallschutz

Außenbereich
oSonnige Terrasse mit gepflegtem Garten
oZwei Garagen (eine sanierungsbedürftig)

Fazit:
Dieses Reihenendhaus überzeugt durch seine hochwertige Ausstattung, die moderne Technik und die durchdachte Raumaufteilung auf mehreren Ebenen.
Ein ideales Zuhause für alle, die Qualität, Komfort und Nachhaltigkeit zu schätzen wissen.

Lassen Sie sich vor Ort von diesem besonderen Objekt begeistern - wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Bettina Hartmann Immobilien
Holzkampstr. 57 ° 58453 Witten
Tel.: 02302 / 9333366 ° Fax: 02302 / 9333369
info@bettina-hartmann-immobilien.de ° www.bettina-hartmann-immobilien.de

Eckdaten

> Reihenendhaus
> Witten / Stockum
> 5 Zimmer
> 131,59 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 5468

Ausstattung:

- hochwertige Einbauküche
- Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
- Stilvolles Studio im Dachgeschoss mit eigenem Bad
- Moderne Heizungsart durch Wärmepumpe
- Energieeffizienzklasse A (33,2 kWh/m²a)
- Zusätzliche Photovoltaikanlage (4,29 kWp) installiert
- Hochwertige Aluminiumfenster
- Einladende Terrasse für entspannte Stunden
- Hochwertige Biffartür integriert
- Komfortabler Treppenlift (2022) für barrierefreies Wohnen
- Vollunterkellert mit direktem Gartenzugang
- Zwei Garagen (eine sanierungsbedürftig)

Lagebeschreibung:

Das charmante Reihenendhaus befindet sich in der begehrten und familienfreundlichen Gegend von Witten, im Stadtteil Stockum.
Eingebettet in eine ruhige Wohngegend, bietet diese Immobilie sowohl Erholung als auch eine hervorragende Anbindung an das pulsierende Stadtleben.
Die umliegende Infrastruktur lässt keine Wünsche offen: Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten sind bequem zu erreichen und sorgen für einen komfortablen Alltag.
Für Naturliebhaber bietet die nahegelegene Ruhr Zugang zu zahlreichen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, während die exzellente Verkehrsanbindung sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln ein unkompliziertes Erreichen der umliegenden Städte gewährleistet.
Das Haus besticht durch seine ruhige Lage in einem gewachsenen Wohngebiet und bietet gleichzeitig die Vorteile einer guten urbanen Einbettung.
Ideal für Familien und alle, die eine harmonische Verbindung von Stadtnähe und Naturnähe suchen.

Sonstiges:

Hinweis Energieberatung:
Gem. §48 GEG in Verbindung mit §80, Abs. 4 GEG weisen wir Sie darauf hin, dass jeder Käufer eine kostenfreie Beratung zum Energieausweis mit einem zur Ausstellung Berechtigten führen soll.
Kostenfrei bietet dieses u.a. die Verbraucherzentrale NRW an. Weitere Informationen dazu erhalten Sie unter https://www.verbraucherzentrale.nrw/beratungsstellen.

Hinweis Exposé:
Die Weitergabe dieses Angebots an Dritte ist nur mit unserer ausdrücklichen und schriftlichen Zustimmung zulässig.
Für die Richtigkeit der Daten kann keine Gewähr übernommen werden, da diese von Dritten und/oder dem Eigentümer stammen. Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten.

Gerne bearbeiten wir Ihre Anfragen und führen Angebote und Besichtigungen kostenlos für Sie durch.
Kosten entstehen Ihnen nur, wenn es durch unsere Nachweis- und/oder Vermittlungsleistung zu einem Kaufvertragsabschluss kommt.
Für die Vermittlung oder den Nachweis eines Objektes berechnen wir bei Kauf dem Käufer die im Exposé ausgewiesene Maklergebühr.
Diese Gebühr ist fällig und zahlbar sofort nach Abschluss des notariellen Kaufvertrages.

Impressum:
Veröffentlichung durch
Bettina Hartmann Immobilien
Bettina Hartmann, Holzkampstr. 57, 58453 Witten
Telefon: (02302) 9333366, Telefax: (02302) 9333369
Web: www.bettina-hartmann-immobilien.de
E-Mail: info@bettina-hartmann-immobilien.de
Umsatzsteuer-Ident-Nummer: DE279421995

Berufsaufsichtsbehörde:
Stadt Witten, Ordnungsamt, Marktstr. 16, 58452 Witten
Erlaubnis nach § 34 c GewO erteilt durch
Ennepe-Ruhrkreis, Amt für Ordnung und Straßenverkehr, Hauptstr. 92, 58332 Schwelm

Verbraucherinformationen:
Online-Streitbeilegung gemäß Art. 14 Abs. 1 ODR-VO: Wir sind weder verpflichtet noch bereit, an dem Streitschlichtungsverfahren teilzunehmen.

Objektbilder:

Küche

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Reihenendhaus
> Witten / Stockum
> 5 Zimmer
> 131,59 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 5468

Wohnbereich

Tageslichtbad

Wohnbereich

Schlafzimmer

Terrasse

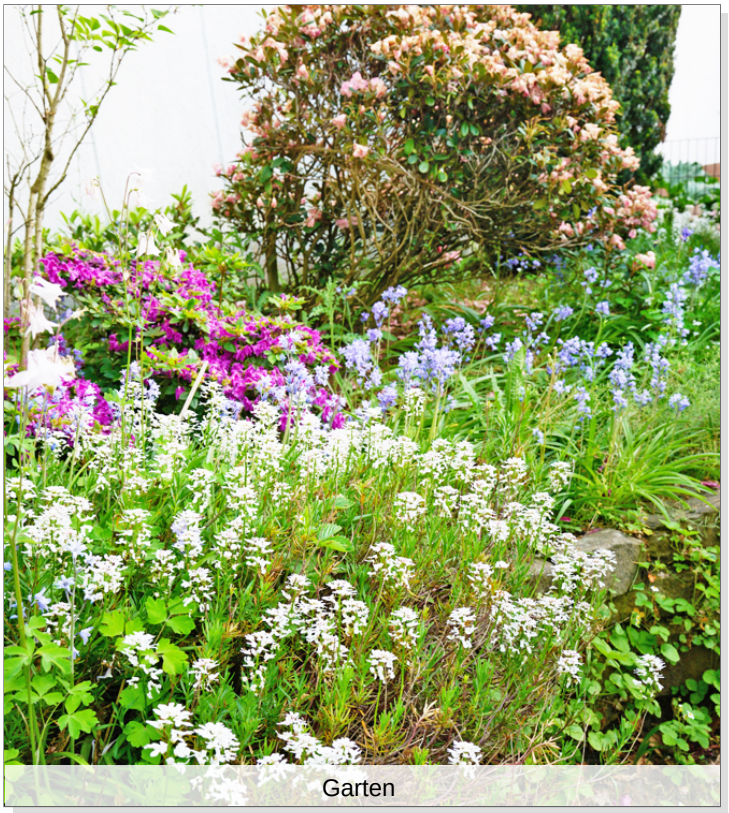
Waschküche / Heizung

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Bettina Hartmann Immobilien
Holzkampstr. 57 ° 58453 Witten
Tel.: 02302 / 9333366 ° Fax: 02302 / 9333369
info@bettina-hartmann-immobilien.de ° www.bettina-hartmann-immobilien.de

Eckdaten

> Reihenendhaus
> Witten / Stockum
> 5 Zimmer
> 131,59 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 5468



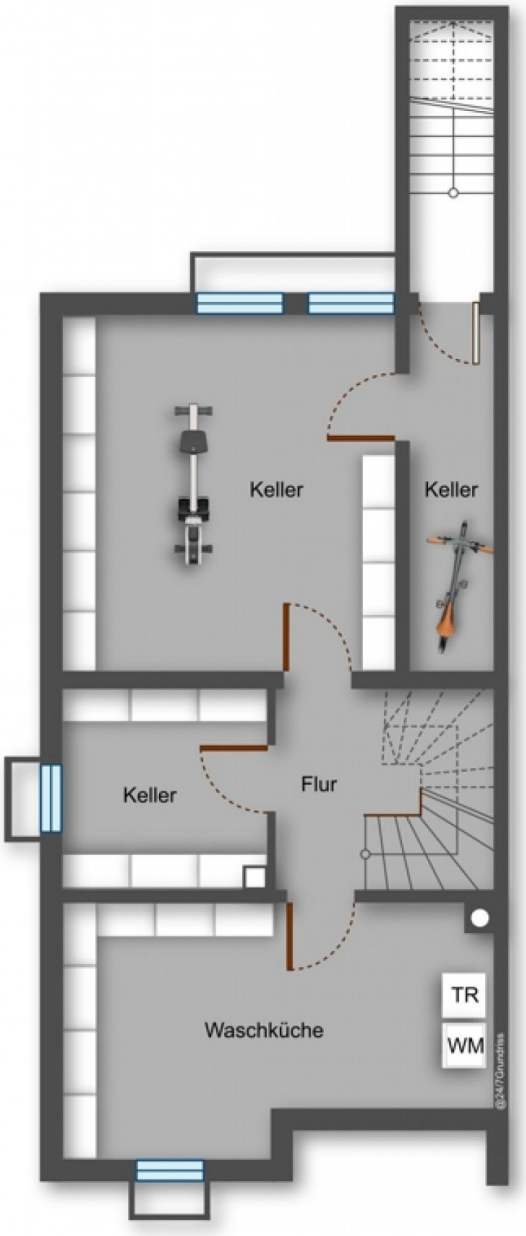
Garten

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Bettina Hartmann Immobilien
Holzkampstr. 57 ° 58453 Witten
Tel.: 02302 / 9333366 ° Fax: 02302 / 9333369
info@bettina-hartmann-immobilien.de ° www.bettina-hartmann-immobilien.de

Eckdaten

> Reihenendhaus
> Witten / Stockum
> 5 Zimmer
> 131,59 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 5468



Grundriss KG

Bettina Hartmann Immobilien

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Bettina Hartmann Immobilien
Holzkampstr. 57 ° 58453 Witten
Tel.: 02302 / 9333366 ° Fax: 02302 / 9333369
info@bettina-hartmann-immobilien.de ° www.bettina-hartmann-immobilien.de

Eckdaten

> Reihenendhaus
> Witten / Stockum
> 5 Zimmer
> 131,59 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 5468

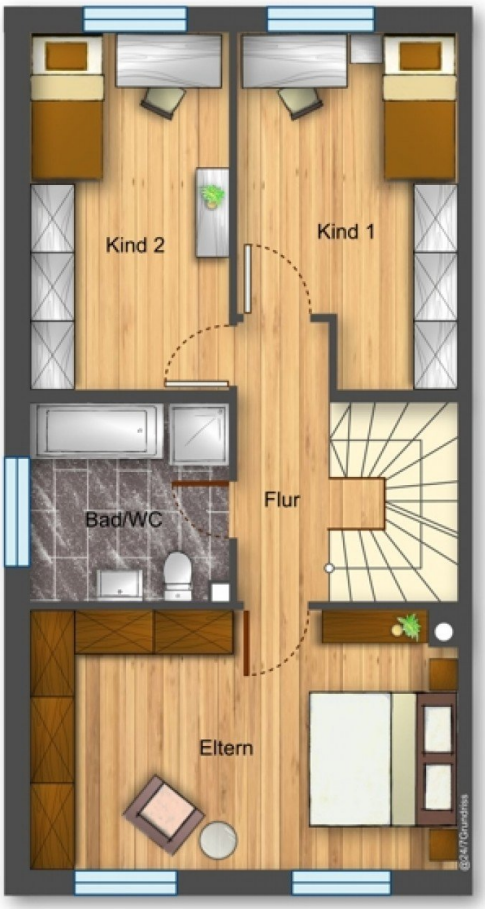
Grundriss EG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Bettina Hartmann Immobilien
Holzkampstr. 57 ° 58453 Witten
Tel.: 02302 / 9333366 ° Fax: 02302 / 9333369
info@bettina-hartmann-immobilien.de ° www.bettina-hartmann-immobilien.de

Eckdaten

> Reihenendhaus
> Witten / Stockum
> 5 Zimmer
> 131,59 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 5468



Grundriss OG

Bettina Hartmann Immobilien

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Bettina Hartmann Immobilien
Holzkampstr. 57 ° 58453 Witten
Tel.: 02302 / 9333366 ° Fax: 02302 / 9333369
info@bettina-hartmann-immobilien.de ° www.bettina-hartmann-immobilien.de

Eckdaten

> Reihenendhaus
> Witten / Stockum
> 5 Zimmer
> 131,59 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 5468

Grundriss DG

Bettina Hartmann Immobilien

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Bettina Hartmann Immobilien
Holzkampstr. 57 ° 58453 Witten
Tel.: 02302 / 9333366 ° Fax: 02302 / 9333369
info@bettina-hartmann-immobilien.de ° www.bettina-hartmann-immobilien.de

Eckdaten

> Reihenendhaus
> Witten / Stockum
> 5 Zimmer
> 131,59 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 5468

Ansprechpartner:

Frau Bettina Hartmann

Telefon: 004923029333366
E-Mail:
anfragen@bettina-hartmann.immobilien

Firmendaten:

Bettina Hartmann Immobilien
- gepr. Immobilienmaklerin (IHK) -
Pferdebachstr. 262
58454 Witten

Telefon: 02302 / 9333366
Telefax: 02302 / 9333369

E-Mail: info@bettina-hartmann-immobilien.de
Web: www.bettina-hartmann-immobilien.de

Berufsaufsichtsbehörde:
Stadt Witten -Ordnungsamt- Marktstr. 16, 58452 Witten

Erlaubnis nach §34 c GewO erteilt durch Ennepe-Ruhrkreis -Amt für Ordnung und Straßenverkehr- Hauptstr. 92, 58332 Schwelm

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026