

**Objekt-Nr.: 6117**



## **Traumhafte Stadtvilla mit angrenzendem Gewerbe insg. 462m<sup>2</sup> nutzbare Fläche**

[Objekt im Internet aufrufen](#)

### **Standort**

59368 Werne  
Deutschland

### **Wichtige Parameter**

Kaufpreis: **1.100.000,00 EUR**  
Grundstück: **1.423 m<sup>2</sup>**  
Wohnfläche: **230 m<sup>2</sup>**  
Zimmer: **10**  
Baujahr: **2015**

### **Ansprechpartner**

**immoweb AG**

Herr Thomas Schlüchter

**Telefon:**

+49 (0)231 / 3981976

**Fax:**

+49 (0)231 / 3981979

**Email**

schluechter@immoweb.de

#### **Anbieter**

immoweb.de - Büro Bochum  
Dipl.-Ing. Thomas Schlüchter  
Gewerbeurlaubnis gem. §34c GewO  
wurde erteilt durch Kreis Unna

#### **Firmendaten**

UID: DE813927585  
Registernr.: 21043  
Registergericht: HRB Dortmund

#### **Adresse**

Kortumstraße 116  
44787 Bochum  
Deutschland

#### **Kontakt**

Tel.: +49 (0)234 / 41470877  
Fax.: +49 (0)234 / 41470879  
Mail: bochum@immoweb.de

## Lage

Das sehr exklusive Anwesen befindet sich im ruhigen Stadtteil Werne-Stockum, dort in einem sehr attraktiven und gemütlichen Wohnviertel.

Stockum liegt im Osten der Stadt Werne.

Alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, sowie Ärzte, Versicherungen, Anwälte, Banken und Restaurants sind fußläufig zu erreichen.

Weiterführende Schulen erreicht man über eine direkte Busverbindung in 2 Minuten, den Kindergarten nach 6 Minuten Fußweg, die Grundschule nach 10 Minuten Fußweg.

## Beschreibung

Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Hier können Sie Ihren Unternehmertraum verwirklichen. Luxuriöses Stadtvilla mit angrenzender Gewerbehalle inkl. Bürotrakt zu verkaufen!

Schon bei der Auffahrt zum Gebäude sieht man von außen, dass bei diesem Anwesen an nichts gespart wurde. Die sehr hochwertig verbauten Materialien erkennen Sie schon an der sehr gepflegten und qualitativen Außenfassade und ziehen sich durch das gesamte Haus und enden im Garten mit brasilianischem Bruchstein.

Vor dem Haus befindet sich ein großer Hof mit 6 Stellplätzen, der die beiden Gebäude voneinander trennt.

Zum Wohnhaus:

Nach dem Eintritt in die Villa befinden Sie sich in der hellen Diele, von wo aus Sie alle Räume des Erdgeschosses erreichen können und einen Blick auf die im 1. Obergeschoss liegenden Galerie haben. Zu Ihrer Linken befindet sich der Hauswirtschaftsraum mit allen nötigen Anschlüssen und das voll ausgestattete Erdgeschossbadezimmer.

Geradeaus befindet sich der großzügige Wohn-Essbereich, der mit bodentiefen Fenstern und einer nach Süden ausgerichteten Terrasse das Herzstück der Villa bildet.

Die offene und sehr modern eingerichtete Küche ist über die Diele und den Wohn-Essbereich zu betreten. Sie verfügt über eine Kochinsel und ist mit sehr hochwertigen Siemens Geräten bestückt.

Eine erhöhte Grill- und Sonnenterrasse lädt nach der Arbeit zum entspannten Feierabend ein.

Über die Treppe im Eingangsbereich gelangen Sie in das 1. Obergeschoss der Villa. Zur linken Seite befindet sich das Elternschlafzimmer mit angrenzendem Ankleidezimmer und angrenzendem Elternbadezimmer.

Auf der rechten Seite befinden sich ein Kinderzimmer mit Zugang zu einem Balkon, zwei weitere Gäste-Kinderzimmer und ein vollausgestattetes Kinder- bzw. Gästebad.

Über die Terrasse betreten Sie den ca. 500m<sup>2</sup> großen Garten des Anwesens. Über den Garten oder über den gemeinsamen Hof können Sie den Büroeingang mit der dazugehörigen großen Gewerbehalle erreichen.

### Anbieter

immoweb.de - Büro Bochum  
Dipl.-Ing. Thomas Schlüchter  
Gewerbeurlaubnis gem. §34c GewO  
wurde erteilt durch Kreis Unna

### Firmendaten

UID: DE813927585  
Registernr.: 21043  
Registergericht: HRB Dortmund

### Adresse

Kortumstraße 116  
44787 Bochum  
Deutschland

### Kontakt

Tel.: +49 (0)234 / 41470877  
Fax.: +49 (0)234 / 41470879  
Mail: bochum@immoweb.de

## Ausstattung

Das großzügiges Grundstück ermöglicht Ihnen viele Freiheiten ob privat, beruflich oder auch beides vereint.

Zu der Gewerbeinheit:

Die Gewerbeinheit besteht aus einer Halle mit einer Größe von ca. 156m<sup>2</sup> und einem angrenzenden Bürotrakt mit ca. 78m<sup>2</sup> Fläche inklusive Mitarbeiter-WC, Gäste-WC, Küche und Sozialräumen für Ihre Mitarbeiter. Auf einer zweiten Ebene über dem Bürotrakt befindet sich noch eine Nutzfläche von ca. 80m<sup>2</sup>. Somit hat der Gewerbeteil eine Grundfläche von insgesamt ca. 230m<sup>2</sup>.

Die Gewerbehalle kann individuell genutzt werden da keine gewerblichen Einschränkungen bestehen. Die Büroräume enthalten drei Räume, dazu eine Einbauküche, ein Badezimmer mit Dusche und ein Gäste WC. Die Lagerhalle verfügt über drei elektrische Rolltore die jeweils 3x3m groß sind. Zu der Lagerfläche von 156m<sup>2</sup> kommt eine Nutzfläche von ca. 80m<sup>2</sup> dazu, die sich über den Büroräumen befindet.

- KfW 50 Niedrigenergiehaus
- Gas Brennwert-Solarthermie-Hybridsystem
- Fußbodenheizung
- Solarkollektoren
- Dämmung des Daches, Geschossdecke, Außenwände und Bodenplatte
- Dreifachverglasung
- Wohnraumluftanlage
- Alle Bäder sind Vollbäder!!
- Satelliten- und Netzwerkanschlüsse in jedem Raum
- Elektrische Rolläden an jedem Fenster
- Sehr hochwertige Materialien wie z.B. brasilianischer Bruchstein
- Neuwertige weiße Hochglanzküche ausgestattet von der Firma Siemens
- Neu gestalteter 500m<sup>2</sup> Garten
- Balkon und Terasse (30m<sup>2</sup>) nach Süden ausgerichtet

## Sonstiges

Haben wir Ihr Interesse geweckt - Ihnen gefällt das Objekt?

Zögern Sie nicht und melden Sie sich bei uns - sehr gerne stehen wir bei Fragen und Wünschen, sowie für weitere Informationen rund um das Angebot zur Verfügung.

Gerne senden wir Ihnen ein ausführliches Exposé, Grundrisse von allen Etagen und weitere Fotos zu. Leider sind hier im Onlineexposé nur begrenzte Angaben möglich.

Die Erstellung eines Energieausweises wurde beauftragt und dieses Exposé wird umgehend nach Fertigstellung des Energieausweises überarbeitet. Der Ausweis wird Ihnen spätestens bei einer Besichtigung übergeben.

Die in diesem Expose gemachten Angaben beruhen auf Auskünften des Eigentümers oder vorgelegten Plänen und Berechnungen. Wir übernehmen daher keine Haftung, insbesondere für Flächenangaben, Grundrisse oder Lageskizzen.

### Anbieter

immoweb.de - Büro Bochum  
Dipl.-Ing. Thomas Schlüchter  
Gewerbeurlaubnis gem. §34c GewO  
wurde erteilt durch Kreis Unna

### Firmendaten

UID: DE813927585  
Registernr.: 21043  
Registergericht: HRB Dortmund

### Adresse

Kortumstraße 116  
44787 Bochum  
Deutschland

### Kontakt

Tel.: +49 (0)234 / 41470877  
Fax.: +49 (0)234 / 41470879  
Mail: bochum@immoweb.de

## Preise

Kaufpreis: **1.100.000,00 EUR**  
(Außen)-Courtage: **4,76**

Provisionspflicht: **Ja**  
Mehrwertsteuersatz (%): **16,00 %**

## Zustand

Baujahr: **2015**  
Objektalter: **Neubau**

Objektzustand: **Gepflegt**

## Flächen

Wohnfläche (m<sup>2</sup>): **230 m<sup>2</sup>**  
Grundstücksfläche (m<sup>2</sup>): **1.423 m<sup>2</sup>**  
Anzahl der Schlafzimmer: **4**  
Anzahl der Balkons/Terrassen: **2**  
Anzahl der Stellplätze: **6**

Garten Fläche (m<sup>2</sup>): **500 m<sup>2</sup>**  
Anzahl der Zimmer: **10**  
Anzahl der Badezimmer: **3**  
Größe Balkon/Terrasse (m<sup>2</sup>): **30 m<sup>2</sup>**

## Ausstattung

Ausstattung: **Luxus**  
Küche: **Einbauküche, Offene Küche**  
Heizungsart: **Zentralheizung, Fussbodenheizung**  
Stellplatz: **freier Platz**  
Kabel-/Sat-TV vorhanden  
Objekt: **ist nicht unterkellert**

Bad: **Dusche vorhanden, Wanne vorhanden, Fen.**  
Boden: **Steinboden, Teppich, Dielen**  
Befeuerung: **Gasheizung, Solarheizung**  
Balkon-Ausrichtung: **Süd**  
Wasch-/ Trockenraum vorhanden  
Rolläden vorhanden

### Anbieter

immoweb.de - Büro Bochum  
Dipl.-Ing. Thomas Schlüchter  
Gewerbeerlaubnis gem. §34c GewO  
wurde erteilt durch Kreis Unna

### Firmendaten

UID: DE813927585  
Registernr.: 21043  
Registergericht: HRB Dortmund

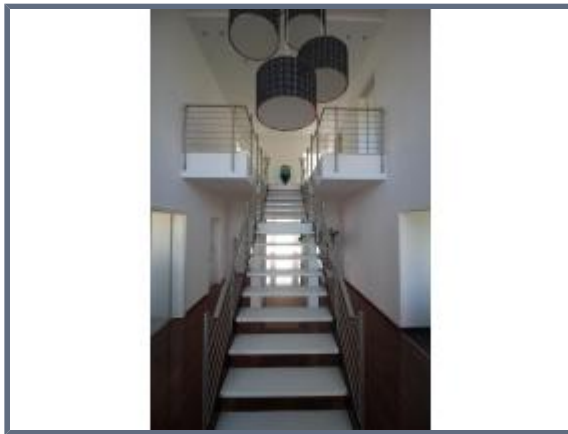
### Adresse

Kortumstraße 116  
44787 Bochum  
Deutschland

### Kontakt

Tel.: +49 (0)234 / 41470877  
Fax.: +49 (0)234 / 41470879  
Mail: bochum@immoweb.de

## Bilder



### Anbieter

immoweb.de - Büro Bochum  
Dipl.-Ing. Thomas Schlüchter  
Gewerbeurlaubnis gem. §34c GewO  
wurde erteilt durch Kreis Unna

### Firmendaten

UID: DE813927585  
Registernr.: 21043  
Registergericht: HRB Dortmund

### Adresse

Kortumstraße 116  
44787 Bochum  
Deutschland

### Kontakt

Tel.: +49 (0)234 / 41470877  
Fax.: +49 (0)234 / 41470879  
Mail: bochum@immoweb.de