Bochum

# Wohnen in bester Lage direkt am Wiesental

***Objektnummer: 24061007***

**KAUFPREIS:** 990.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 252 m² • **ZIMMER:** 6.5 • **GRUNDSTÜCK:** 832 m²

**Objektnummer: 24061007 - 44795 Bochum**


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 24061007 - 44795 Bochum**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 24061007 |
| Wohnfläche | ca. 252 m² |
| Zimmer | 6.5 |
| Baujahr | 1970 |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 990.000 EUR |
| Haustyp | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Nutzfläche | ca. 172 m² |

**Objektnummer: 24061007 - 44795 Bochum**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Wesentlicher Energieträger | Öl |
| Energieausweis gültig bis | 07.10.2032 |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 148.00 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | E |
| Baujahr laut Energieausweis | 1970 |

**Objektnummer: 24061007 - 44795 Bochum**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24061007 - 44795 Bochum**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24061007 - 44795 Bochum**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24061007 - 44795 Bochum**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24061007 - 44795 Bochum**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24061007 - 44795 Bochum**

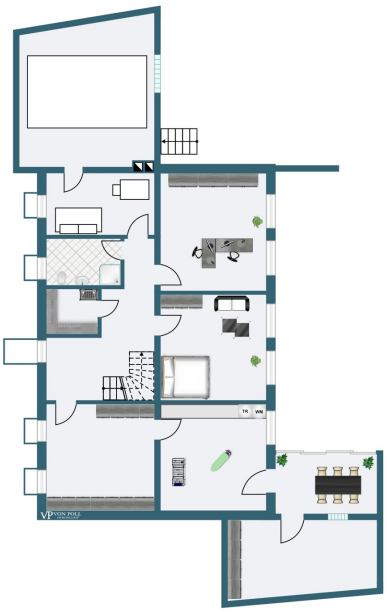
# Die Immobilie

**Objektnummer: 24061007 - 44795 Bochum**

# Die Immobilie

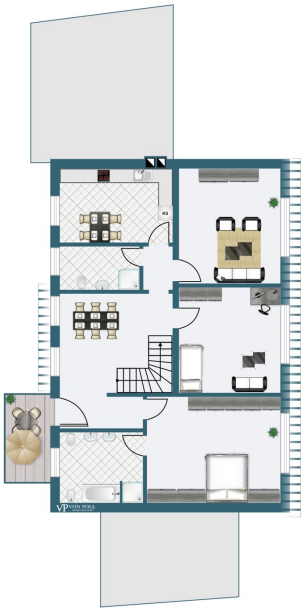
**Objektnummer: 24061007 - 44795 Bochum**

# Die Immobilie



**Objektnummer: 24061007 - 44795 Bochum**

# Die Immobilie



**Objektnummer: 24061007 - 44795 Bochum**

# Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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 OF THE WORLD | www.von-poll.com/bochum

**Objektnummer: 24061007 - 44795 Bochum**

# Ein erster Eindruck

Dieses freistehende Einfamilienhaus wurde ca. 1970 in massiver Bauweise erbaut und später als Zweifamilienhaus umgebaut. Ein erneuter Umbau zu einem Einfamilienhaus wäre selbstverständlich möglich. Die Ölheizung (Buderus) wurde 2013 ausgetauscht und der Tank 2019 saniert. Die Wohnung im Erdgeschoss betritt man über einen großzügigen Empfangsbereich mit Zugang zur Küche und dem Treppenabgang zum Souterrain. Von dort aus gelangt man in den ebenfalls großzügigen offenen Ess-/Wohnbereich mit Zugang auf die Balkonterrasse. Hier befindet sich noch ein Gäste WC. Im derzeitigen Ist-Zustand gelangt man vom Wohnbereich zum Schlafzimmer ebenfalls mit Zugang zum Balkon. Von dort aus erreicht man vom Schlafzimmer das sehr große lichtdurchflutete Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Dusche und Wanne Von dem Eingangsbereich führt eine Treppe in den Souterrainbereich mit Wintergarten und Zugang zum schönen Garten. Ebenfalls befinden sich in diesem Geschoss ein Arbeitszimmer, ein Gästezimmer, ein Badezimmer sowie eine Sauna. Komplettiert wird das Souterrain durch einen Wintergarten, zwei Abstellräume, den Waschkeller und den Heizungsraum. Über einen separaten Eingang mit eigenem Treppenhaus aus Marmor erreicht man das Obergeschoß. Hier befindet sich ein offener großzügiger Essbereich mit anschließender Einbauküche. Ebenfalls befinden sich im Obergeschoss das Wohnzimmer mit fantastischem Blick in das Wiesental, ein Arbeitszimmer, ein Schlafzimmer und zwei Bäder. Abgerundet wird die Wohnsituation in dieser Etage noch von einem zur Straße liegenden Balkon. Das Immobilienangebot wird durch eine Doppelgarage und eine Einzelgarage jeweils mit elektrischen Garagentoröffnern noch ergänzt.

**Objektnummer: 24061007 - 44795 Bochum**

# Ausstattung und Details

•Teilweise Parkettoberböden
•Teilweise Marmoroberböden
•Aluminiumfenster und – türen mit Doppelverglasung ( nachgerüstet 1982)
•Zwei Einbauküchen
•Elektrische Rollläden aus Kunsstoff
•Vier Bäder und ein Gäste-WC
•Eine Doppelgarage und eine Einzelgarage mit elektrischer Funktoröffnung

**Objektnummer: 24061007 - 44795 Bochum**

# Alles zum Standort

Das freistehende Haus liegt in absolut bevorzugter ruhiger Wohnlage von Bochum-Weitmar direkt am Wiesental einem der größten innerstädtischen Parks. Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen befinden sich in fußläufiger Nähe, sowie zwei Supermärkte und zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Zur Bochumer Innenstadt, Musikforum, Schauspielhaus sowie dem Bermudadreieck sind es ebenfalls wenige Gehminuten. Guter Anschluss an den ÖPNV sowie an das BAB-Netz über die Stadtautobahn A 448.

**Objektnummer: 24061007 - 44795 Bochum**

# Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.10.2032. Endenergiebedarf beträgt 148.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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 Handelsregisterauszugs, 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.

**Objektnummer: 24061007 - 44795 Bochum**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Michael Kayka

Hattinger Straße 44  Bochum
E-Mail: bochum@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com