Bochum – Wiemelhausen

Attraktive Altbauwohnung mit Loggia in ruhiger, innenstadtnaher Lage

??????? ????????: 25061038

???? ??????: 315.000 EUR • ?????????: ca. 100 m² • ???????: 3.5

??????? ????????: 25061038 - 44789 Bochum – Wiemelhausen

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25061038 - 44789 Bochum – Wiemelhausen

?? ??? ?????

??????? ????????	25061038
?????????	ca. 100 m²
??????	2
???????	3.5
????????	1
???? ??????????	1928

???? ??????	315.000 EUR
??????????	??????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2021
??????? ??????????	??????
?????????????????	ca. 10 m²
??????	????????

??????? ????????: 25061038 - 44789 Bochum – Wiemelhausen

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

????????? ?????????	???????? ??????? ?????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	12.12.2028
???? ?????????	?????

????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	91.10 kWh/m²a
????????? ???????????? ????????	C
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1918

??????? ????????: 25061038 - 44789 Bochum – Wiemelhausen

?? ???????

??????? ????????: 25061038 - 44789 Bochum – Wiemelhausen

?? ???????

??????? ????????: 25061038 - 44789 Bochum – Wiemelhausen

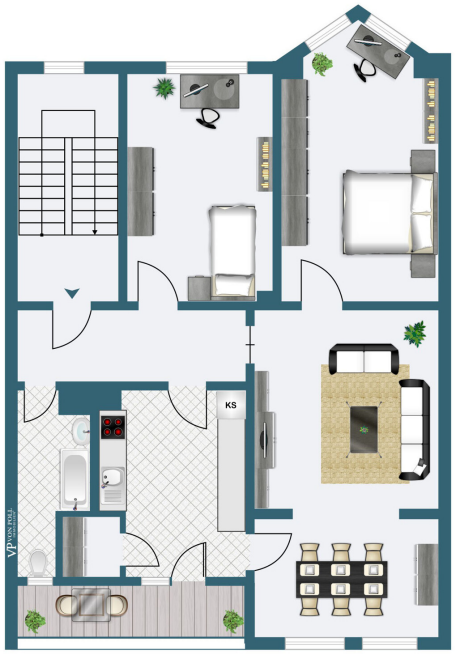
?? ???????

??????? ????????: 25061038 - 44789 Bochum – Wiemelhausen

?? ???????

??????? ????????: 25061038 - 44789 Bochum – Wiemelhausen

?? ???????



??????? ????????: 25061038 - 44789 Bochum – Wiemelhausen

?? ???????

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

??????? ????????: 25061038 - 44789 Bochum – Wiemelhausen

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

Die angebotene Wohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus mit insgesamt fünf Parteien und erstreckt sich über die gesamte zweite Etage.
Ursprünglich 1928 erbaut, wurde der Innenaufbau des Gebäudes nach Kriegsschäden ca. 1950 teilweise erneuert. Neben den Dachaufbauten wurden zum Teil Betondecken eingezogen und das Treppenhaus wurde in massiver Bauweise neu errichtet.
Die Wohnung wurde 2021 teilmodernisiert und verfügt über ein neues Badezimmer mit Badewanne. Wohn- und Esszimmer sind durch einen Durchbruch miteinander verbunden. Vom Esszimmer aus gelangt man in die großzügige, lichtdurchflutete Küche. Auf der angrenzenden Loggia mit Südausrichtung und herrlichem Ausblick lässt es sich wunderbar entspannen.
Zwei etwa gleich groß geschnittene Zimmer sind nach vorne ausgerichtet und, ebenso wie der Wohn-/Essbereich, mit einem Parkett-Fußboden ausgestattet. Eines der Zimmer verfügt zusätzlich über einen Erker. Ein großzügiger Flur mit Abstellkammer rundet das Angebot ab.
Die Energiebilanz des Hauses ist für einen Altbau erfreulich positiv und eine 2021 neu installierte Brennwerttherme hilft zusätzlich, Energie zu sparen. Das Mauerwerk der Außenwände besteht aus 55 cm dicken, doppelt gebrannten Ziegeln.
Zur Wohnung gehört ein Kellerraum.

??????? ????????: 25061038 - 44789 Bochum – Wiemelhausen

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

- Bodenbelag Parkett, bzw. Fliesen
- Kunstofffenster mit Isolierverglasung, Bj. ca. 1988, mit öffenbaren Oberlichtern
- Vaillant Gas-Etagenheizung (Brennwert), Bj. 2021
- Loggia auf der Südseite, zur Hausrückseite orientiert

??????? ????????: 25061038 - 44789 Bochum – Wiemelhausen

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

Das Haus liegt in einer sehr ruhigen Nebenstraße nahe der Wittener Straße im Bochumer Süd-Osten. Wiemelhausen ist sehr begehrt wegen seiner exzellenten Anbindung an die Innenstadt mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, an die Ruhr-Universität und andere Hochschulen sowie zum Ruhr-Stausee. Mehrere Schulen und Kindergärten liegen in geringer Entfernung.
Durch die gute Anbindung an die Stadtautobahn und damit an die A448, A40 und A43 erreichen Sie schnell die umliegenden Städte. Eine U-Bahn-Haltestelle liegt in unmittelbarer Nähe. Einkaufsmöglichkeiten befinden sich ebenfalls in fußläufiger Entfernung. Der Springorum-Radweg ist nur wenige Meter entfernt.

??????? ????????: 25061038 - 44789 Bochum – Wiemelhausen

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 12.12.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 91.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1918.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

??????? ????????: 25061038 - 44789 Bochum – Wiemelhausen

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

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

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