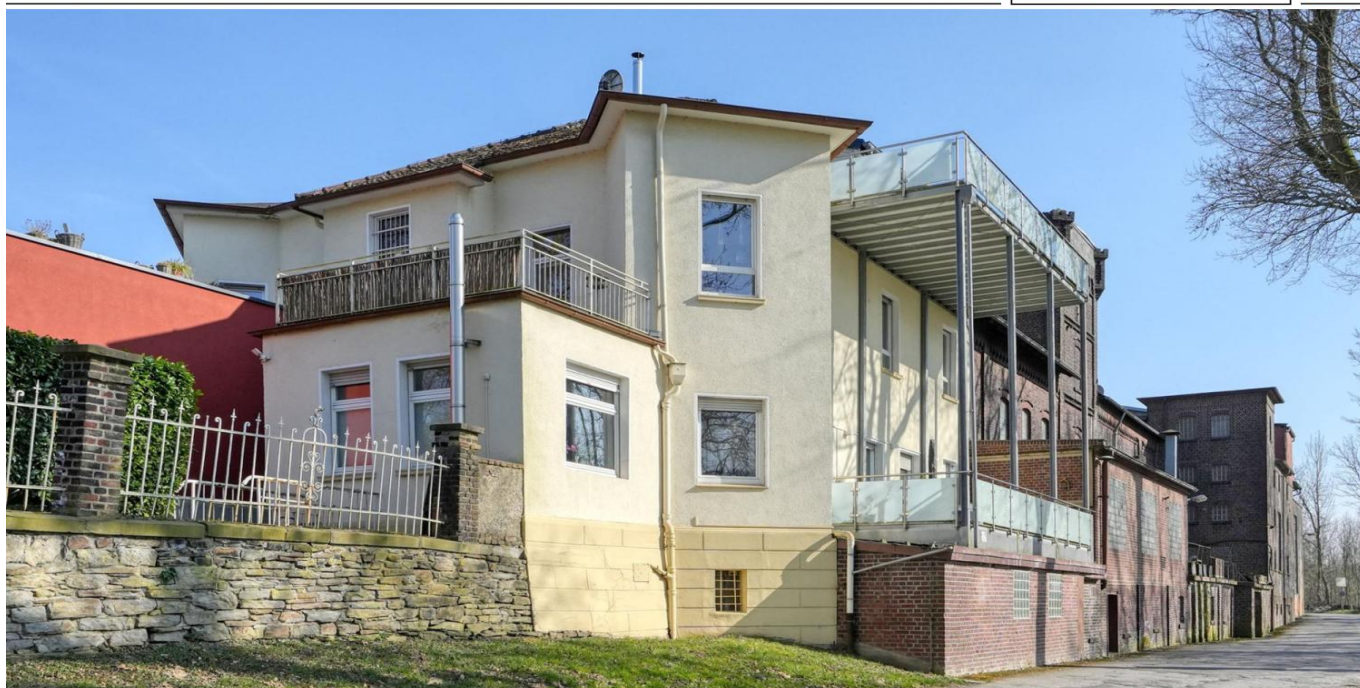


Bochum – Leithe

# Große Erdgeschosswohnung mit schöner Terrasse in grüner Wohnlage am Stadtrand

*CODICE OGGETTO: 25061011*



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PREZZO D'ACQUISTO: 295.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 130 m<sup>2</sup> • VANI: 4.5**

CODICE OGGETTO: 25061011 - 44867 Bochum – Leithe

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 25061011 - 44867 Bochum – Leithe**

## A colpo d'occhio

|                     |                       |                                       |                                                                                       |
|---------------------|-----------------------|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| CODICE<br>OGGETTO   | 25061011              | Prezzo d'acquisto                     | 295.000 EUR                                                                           |
| Superficie netta    | ca. 130 m²            | Appartamento                          | Piano terra                                                                           |
| Vani                | 4.5                   | Compenso di<br>mediazione             | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Anno di costruzione | 1960                  | Modernizzazione /<br>Riqualificazione | 2017                                                                                  |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera | Tipologia costruttiva                 | massiccio                                                                             |
|                     |                       | Superficie lorda                      | ca. 15 m²                                                                             |

CODICE OGGETTO: 25061011 - 44867 Bochum – Leithe

## Dati energetici

|                            |                                                                                                   |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento | centralizzato                                                                                     |
| Fonte di alimentazione     | Gas                                                                                               |
| Classe Energetica          | Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile. |

CODICE OGGETTO: 25061011 - 44867 Bochum – Leithe

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25061011 - 44867 Bochum – Leithe

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25061011 - 44867 Bochum – Leithe

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25061011 - 44867 Bochum – Leithe

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25061011 - 44867 Bochum – Leithe

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25061011 - 44867 Bochum – Leithe

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25061011 - 44867 Bochum – Leithe

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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](mailto:bochum@von-poll.com)

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
OF THE WORLD®

[www.von-poll.com/bochum](http://www.von-poll.com/bochum)

CODICE OGGETTO: 25061011 - 44867 Bochum – Leithe

## Una prima impressione

Das Haus mit dieser Eigentumswohnung wurde ca. 1960 in solider, massiver Bauweise errichtet. Die Wohnung ist großzügig geschnitten und verfügt über angenehm hohe Decken. Sie wurde ca. 2017 umfassend modernisiert. Im Erdgeschoss betritt man zunächst eine Diele mit der Garderobe. Im vorderen Teil der Wohnung gelangt man in das Schlafzimmer und zuvor ein Arbeits- oder Ankleidezimmer mit einem angrenzenden Duschbad. Der hintere Teil beinhaltet das Herzstück der Wohnung, einen großzügigen Koch- und Essbereich mit Zugang auf die übergroße Terrasse, die ideal nach Südwesten ausgerichtet ist und einen schönen Ausblick in die grüne Umgebung bietet, das Wohnzimmer und ein großes, helles Bad mit Dusche und Badewanne, außerdem etwas separiert einen Arbeitsbereich. Die Wohnung ist wegen des Zuschnitts perfekt für zwei Personen geeignet. Ein Stellplatz vor dem Haus vervollständigt das Angebot. Der angrenzende Gebäudekomplex soll 2026 hochwertig saniert werden. Ein Energieausweis ist in Bearbeitung.

**CODICE OGGETTO: 25061011 - 44867 Bochum – Leithe**

## Dettagli dei servizi

- Geschützte Terrasse in Übergröße mit Ausblick ins Grüne
- Bodenbelag Laminat, bzw. Fliesen
- Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung
- Zwei Bäder mit Dusche, bzw. mit Dusche und Badewanne-
- Einbauküche
- Großer Kellerraum
- Stellplatz
- Grundsteuer, Strom- und Heizkosten in den Nebenkosten enthalten

**CODICE OGGETTO: 25061011 - 44867 Bochum – Leithe**

## Tutto sulla posizione

Das Wohnhaus mit dieser Eigentumswohnung liegt am Rand von Bochum-Leithe an der Grenze zu Essen in einer kleinen Siedlung im Landschaftsschutzgebiet. In unmittelbarer Nähe beginnt ein weitläufiger Grünzug, der sich zwischen den Städten Bochum und Essen bis zur Ruhr erstreckt. Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs finden sich in dem kleinen Stadtteilzentrum in Bochum-Leithe. Schule und Kindergarten liegen in geringer, teilweise fußläufiger Entfernung. Durch die hervorragende Anbindung an die A40 erreichen Sie schnell die umliegenden Städte. Eine Bushaltestelle ist nur wenige Gehminuten entfernt.

CODICE OGGETTO: 25061011 - 44867 Bochum – Leithe

## Ulteriori informazioni

**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.

CODICE OGGETTO: 25061011 - 44867 Bochum – Leithe

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Michael Kayka

---

Hattinger Straße 44 Bochum  
E-Mail: [bochum@von-poll.com](mailto:bochum@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)