

Bochum

# Schönes Wohnen in bevorzugter Wohnlage von Bochum-Weitmar

Objektnummer: 25061003



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

**KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 91 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5**

Objektnummer: 25061003 - 44795 Bochum

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25061003 - 44795 Bochum

## Auf einen Blick

Objektnummer	25061003	Kaufpreis	295.000 EUR
Wohnfläche	ca. 91 m <sup>2</sup>	Wohnung	Dachgeschoss
Zimmer	4.5	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Baujahr	1968		

Objektnummer: 25061003 - 44795 Bochum

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas	Energieausweis	VERBRAUCH
Energieausweis gültig bis	22.07.2028	Endenergieverbrauch	99.70 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energie-Effizienzklasse	C
		Baujahr laut Energieausweis	1968

Objektnummer: 25061003 - 44795 Bochum

## Die Immobilie



Objektnummer: 25061003 - 44795 Bochum

## Die Immobilie



Objektnummer: 25061003 - 44795 Bochum

## Die Immobilie



Objektnummer: 25061003 - 44795 Bochum

## Die Immobilie



Objektnummer: 25061003 - 44795 Bochum

## Die Immobilie



Objektnummer: 25061003 - 44795 Bochum

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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

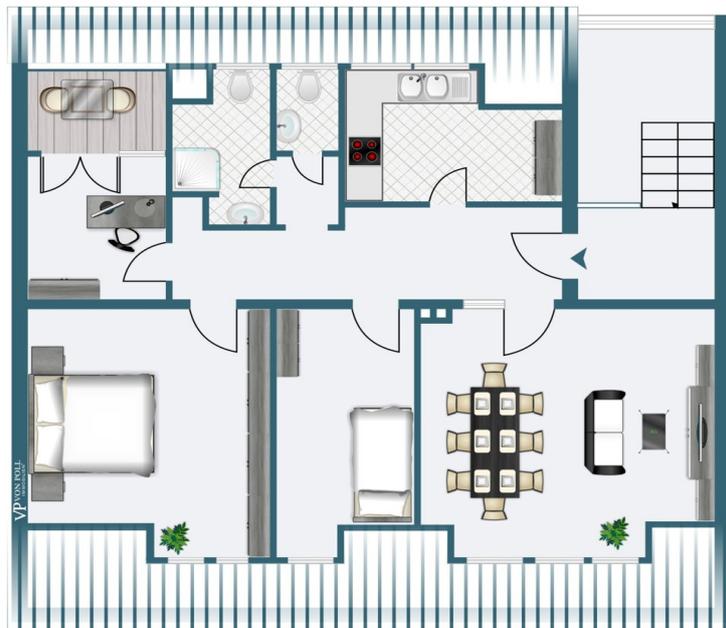
Shop Bochum | Hattinger Straße 44 | 44789 Bochum | bochum@von-poll.com

Leading  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
OF THE WORLD

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

Objektnummer: 25061003 - 44795 Bochum

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25061003 - 44795 Bochum**

## Ein erster Eindruck

Diese ideal geschnittene Eigentumswohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Haus mit 6 Wohneinheiten, welches ca. 1970 in massiver Bauweise vollunterkellert erbaut wurde. Über einen großzügig geschnittenen Flur betreten sie auf der linken Seite das mit Parkett ausgelegte Wohnzimmer. Ebenfalls von der linken Flurseite aus erreichen Sie das Kinderzimmer und das Schlafzimmer. Auf der rechten Seite befindet sich das Arbeitszimmer mit Ausgang zu einer Dachloggia, sowie das Badezimmer mit Dusche (Glasabtrennung) und Fenster sowie dem Gäste-WC mit Fenster. Abgerundet wird das Wohnungsangebot mit einer geräumigen Küche incl. einer hochwertigen Einbauküche von dem Küchenstudio Rochol, Marke Elementa in der Farbe Laser brillant weiß aus dem Jahr 2015. Die Wohnung wurde ab dem Jahr 2015 komplett renoviert u.a. mit neuen Oberböden, Bädern und Fenstern. Im Jahre 2021 wurde das Dach neu eingedeckt und gedämmt. Ein PKW-Außenstellplatz kann zusätzlich zur Wohnung für mtl. € 20,- angemietet werden.

Objektnummer: 25061003 - 44795 Bochum

## Ausstattung und Details

- Parkett im Wohnzimmer
- Kunststofffenster mit 2-facher Isolierverglasung und Rollläden (Westseite) (2021)
- Loggia
- Gäste-WC mit Fenster (2015)
- Bad mit Dusche und Fenster (2015)
- Einbauküche von dem Küchenstudio Rochol, Marke Elementa in der Farbe Laser brillant weiß (2015)
- Viessmann Gas Brennwert Etagenheizung (2016)

Objektnummer: 25061003 - 44795 Bochum

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in bevorzugter Wohnlage von Bochum-Weitmar in einer ruhigen Wohnstraße (Sackgassenendlage). Das fußläufig zu erreichende voll intakte Einkaufsviertel „Weitmar Mark“ mit Cafés, Restaurants, Boutiquen, Lebensmittelmärkten, Ärzten und Apotheken erleichtert Ihnen das Leben. Ebenfalls fußläufig zu erreichen ist das Naherholungsgebiet „Weitmarer Holz“ mit seinem hohen Freizeitwert. Bis zur nächsten Autobahnauffahrt (A 448) sind es nur einige Fahrminuten, so dass Sie eine gute Anbindung an das Ruhr-Gebiet haben.

Objektnummer: 25061003 - 44795 Bochum

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.7.2028. Endenergieverbrauch beträgt 99.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968. 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.

Objektnummer: 25061003 - 44795 Bochum

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)