

Bochum – Ehrenfeld

# Grundstück in Top-Lage mit Bestandsgebäuden

Objektnummer: 24061010



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

KAUFPREIS: 595.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 354 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 14 • GRUNDSTÜCK: 819 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24061010 - 44789 Bochum – Ehrenfeld

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

Objektnummer: 24061010 - 44789 Bochum – Ehrenfeld

## Auf einen Blick

Objektnummer	24061010	Kaufpreis	595.000 EUR
Wohnfläche	ca. 354 m <sup>2</sup>	Haus	Mehrfamilienhaus
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	14	Bauweise	Massiv
Baujahr	1946	Nutzfläche	ca. 110 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 24061010 - 44789 Bochum – Ehrenfeld

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	246.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	27.10.2033	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas		



Objektnummer: 24061010 - 44789 Bochum – Ehrenfeld

## Die Immobilie





Objektnummer: 24061010 - 44789 Bochum – Ehrenfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24061010 - 44789 Bochum – Ehrenfeld

## Die Immobilie





Objektnummer: 24061010 - 44789 Bochum – Ehrenfeld

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10 2022  
**Top-Makler Bochum**  
★★★★★  
Höchste Note für  
**von Poll Immobilien**  
IM TEST: 2.109 Makler GÜLTIG BIS 10/21

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



**Objektnummer: 24061010 - 44789 Bochum – Ehrenfeld**

## Ein erster Eindruck

Diese Immobilie wurde in massiver Bauweise errichtet, das Wohnhaus und das Nebengebäude ca. 1946, die Garagen ca. 1953 und 1959. Das Hauptgebäude beinhaltet vier Wohnungen, das Nebengebäude eine weitere Wohnung und einen Lagerraum, außerdem gibt es vier Garagen. Die Mieten liegen aktuell bei ca. 29.500 € jährlich.

Objektnummer: 24061010 - 44789 Bochum – Ehrenfeld

## Alles zum Standort

Das Grundstück mit diesen Bestandsgebäuden liegt in einer der attraktivsten und begehrtesten Stadtlagen von Bochum. Ehrenfeld ist ein bevorzugtes Wohnquartier wegen seiner Nähe zu kulturellen Highlights wie dem Schauspielhaus und den Kammerspielen, gleichzeitig liegt der Rechener Park direkt vor der Tür, fast genauso nah das Wiesental mit dem Schwimmbad von Blau-Weiß Bochum. Die Infrastruktur ist optimal. Neben kleinen Geschäften in geringer Entfernung ist auch die Innenstadt mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten sehr schnell erreichbar. Mehrere Schulen und Kindergärten liegen in teilweise unmittelbarer Nähe. Durch die hervorragende Anbindung an die A448 erreichen Sie schnell die umliegenden Städte. Außerdem verkehren in der Nähe mehrere Buslinien.

Objektnummer: 24061010 - 44789 Bochum – Ehrenfeld

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.10.2033. Endenergiebedarf beträgt 246.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1953. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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: 24061010 - 44789 Bochum – Ehrenfeld

## 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)