

Bochum / Weitmar

# Mehrgenerationen Wohnen in bester Lage von Bochum-Weitmar

Objektnummer: 24061018



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

**KAUFPREIS: 629.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 188 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8.5 • GRUNDSTÜCK: 572 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24061018 - 44795 Bochum / Weitmar

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

Objektnummer: 24061018 - 44795 Bochum / Weitmar

## Auf einen Blick

Objektnummer	24061018	Kaufpreis	629.000 EUR
Wohnfläche	ca. 188 m <sup>2</sup>	Haustyp	Mehrfamilienhaus
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	8.5		
Badezimmer	3		
Baujahr	1959		
		Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 24061018 - 44795 Bochum / Weitmar

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas	Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	05.01.2027	Endenergiebedarf	202.50 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energie- Effizienzklasse	G

Objektnummer: 24061018 - 44795 Bochum / Weitmar

## Die Immobilie



Objektnummer: 24061018 - 44795 Bochum / Weitmar

## Die Immobilie



Objektnummer: 24061018 - 44795 Bochum / Weitmar

## Die Immobilie



Objektnummer: 24061018 - 44795 Bochum / Weitmar

## Die Immobilie



Objektnummer: 24061018 - 44795 Bochum / Weitmar

## Die Immobilie



Objektnummer: 24061018 - 44795 Bochum / Weitmar

## Die Immobilie



Objektnummer: 24061018 - 44795 Bochum / Weitmar

## Die Immobilie



Objektnummer: 24061018 - 44795 Bochum / Weitmar

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

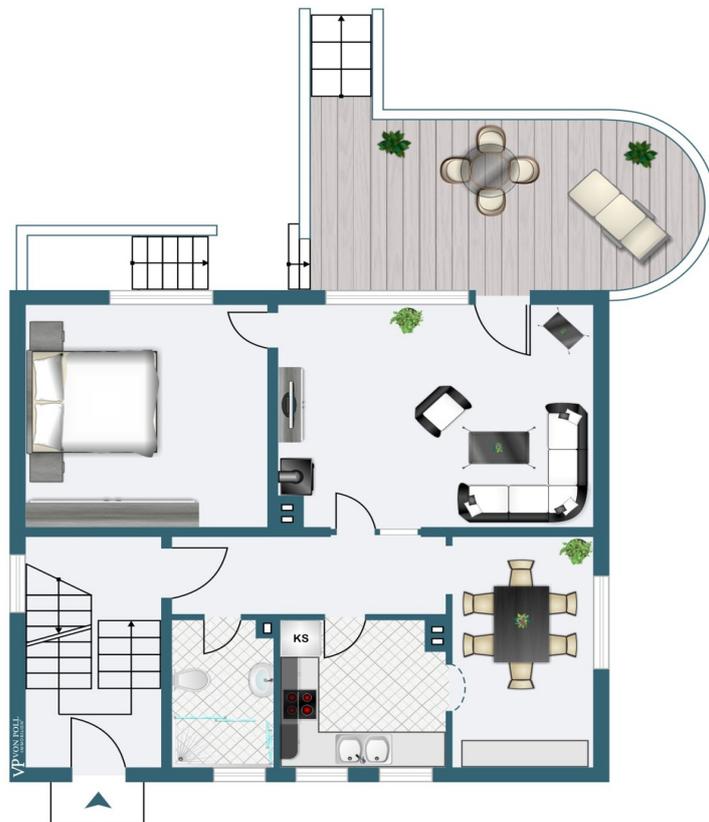
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0234 - 97 88 894 0

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

Objektnummer: 24061018 - 44795 Bochum / Weitmar

## 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: 24061018 - 44795 Bochum / Weitmar

## Ein erster Eindruck

Diese Immobilie wurde in massiver Bauweise vollunterkellert im Jahre ca. 1959 erbaut. In den darauffolgenden Jahren wurde die Immobilie umfassend renoviert. Im Erdgeschoss befindet sich der Wohnbereich mit Zugang zur Terrasse und dem Garten. Im hinteren Teil des Gartens befindet sich eine zweite Terrasse und ein Gartenhaus. An den Wohnbereich, ausgestattet mit Echtholz-/bzw. Natursteinoberböden, sowie einem hochwertigen Kaminofen (Hank mit Specksteinverkleidung und keramischen Feinstaubfilter), grenzt ein Raum, welcher zur Zeit als Schlafzimmer genutzt wird. Die dort eingezogene Trockenbau-Wand ließe sich jedoch mit wenig Aufwand wieder entfernen. Ebenfalls gelangt man über den Flur in den offenen Küchen-Essbereich. Das Bad im Erdgeschoss mit barrierefreier Dusche wurde hochwertig 2023 renoviert inklusive der Erneuerung der Zu- und Abwasserleitungen. Teilweise verfügt das Erdgeschoss über 3-Fach-Verglasung mit elektrischen Alu-Rollläden. Das Obergeschoss wurde komplett 2023-2024 kernsaniert u.a. mit einem neuen Bad und massiven Eichenoberboden. Auch hier sind die Fenster 3-fach verglast mit elektrischen Rollläden. Das Erdgeschoss und das Obergeschoss werden gemeinsam von einer Gas-Brennwertheizung (Buderus aus dem Jahr 2013) beheizt. Beide Etagen werden vom Verkäufer selbst bewohnt und bei Übergabe freigezogen. Das Dachgeschoss ist zur Zeit an zwei Personen für monatlich € 500,- netto vermietet. Im Wohnzimmer, welches mit Holzdielenböden belegt ist, befindet sich ein offener Kamin. Ansonsten wird die Wohnung von einer eigenen Gasetagenheizung beheizt. Das Angebot wird abgerundet durch eine Doppelgarage, welche allerdings zur Zeit vom Verkäufer als Büro genutzt wird. Der vorhandene Energieausweis stammt aus dem Jahr 2017 und wurde noch vor den diversen Sanierungsmaßnahmen ( u.a. neue Fenster, neue elektronisch geregelte Durchlauferhitzer etc.) erstellt.

Objektnummer: 24061018 - 44795 Bochum / Weitmar

## Ausstattung und Details

- Massive Bauweise, vollunterkellert
- Fußbodenbelag überwiegend Eichenparkett
- Teilweise 3 fach verglaste Isolierverglasung und mit elektrischen Rollläden
- Zwei gehoben ausgestatte neuwertige Bäder
- Doppelgarage im Garten derzeit als Büro genutzt.

Objektnummer: 24061018 - 44795 Bochum / Weimar

## Alles zum Standort

Das Gebäude liegt in bevorzugter Lage von Bochum-Weimar, in fußläufiger Entfernung zum Schlosspark und dem Weitmarer Holz. Der Stadtteil bietet mit ausgedehnten Grünflächen, aber auch mit seinem kulturellen Angebot einen sehr hohen Wohnwert. Entlang der Hattinger Straße finden sich in Weimar-Mitte eine Vielzahl von Einzelhandelsgeschäften und Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs. Die Bochumer Innenstadt mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und Hattingen mit seiner Altstadt sind sehr gut erreichbar, sowohl mit dem PKW, als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Mehrere Schulen und Kindergärten liegen in geringer, zum Teil fußläufiger Entfernung. Durch die gute Anbindung an die A448 erreichen Sie schnell die umliegenden Städte. Mit der Straßenbahn erreichen Sie die Bochumer Innenstadt und den Hauptbahnhof

Objektnummer: 24061018 - 44795 Bochum / Weitmar

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.1.2027. Endenergiebedarf beträgt 202.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956. 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: 24061018 - 44795 Bochum / Weitmar

## 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)