

Bochum – Ehrenfeld

# Neuwertige Eigentumswohnung mit Top- Ausstattung in bester Lage

Property ID: 24061015



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

**PURCHASE PRICE: 495.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 105 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2.5**

Property ID: 24061015 - 44789 Bochum – Ehrenfeld

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24061015 - 44789 Bochum – Ehrenfeld

## At a glance

Property ID	24061015
Living Space	ca. 105 m <sup>2</sup>
Available from	According to the arrangement
Rooms	2.5
Year of construction	2018
Type of parking	1 x Underground car park

Purchase Price	495.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

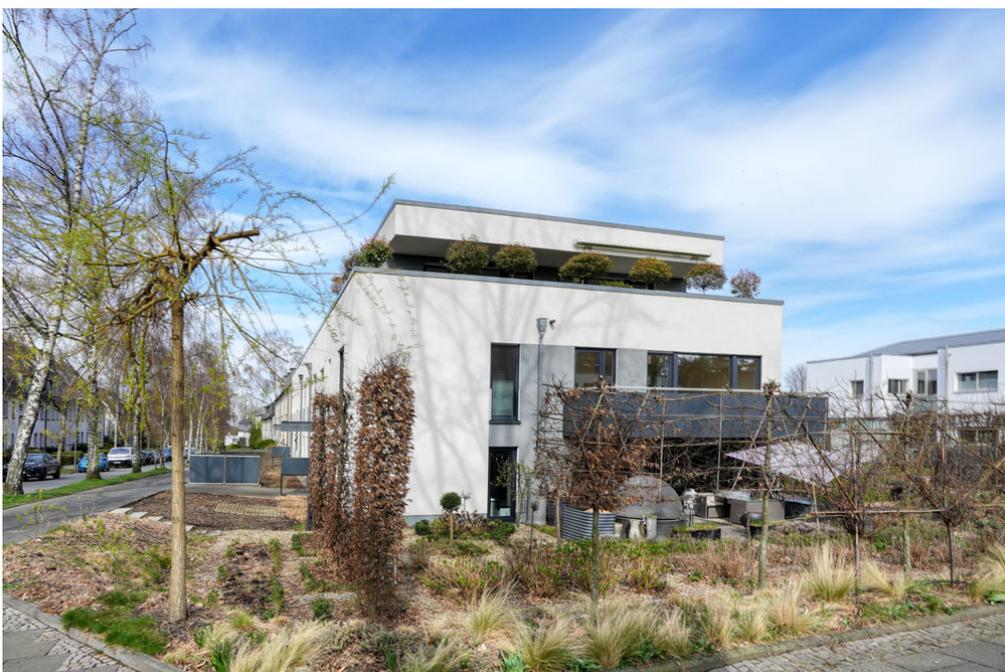
Property ID: 24061015 - 44789 Bochum – Ehrenfeld

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	34.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	13.05.2028	Energy efficiency class	A
Power Source	Gas		

Property ID: 24061015 - 44789 Bochum – Ehrenfeld

## The property



Property ID: 24061015 - 44789 Bochum – Ehrenfeld

## The property



Property ID: 24061015 - 44789 Bochum – Ehrenfeld

## The property



Property ID: 24061015 - 44789 Bochum – Ehrenfeld

## The property



Property ID: 24061015 - 44789 Bochum – Ehrenfeld

## The property



Property ID: 24061015 - 44789 Bochum – Ehrenfeld

## The property



Property ID: 24061015 - 44789 Bochum – Ehrenfeld

## The property

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)

Property ID: 24061015 - 44789 Bochum – Ehrenfeld

## A first impression

Das Mehrfamilienhaus mit dieser attraktiven Wohnung wurde erst 2018 mit hochwertiger Ausstattung errichtet. Die Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss ist sehr hell und großzügig geschnitten und verfügt über einen sonnigen Balkon in Südausrichtung. Sie ist schwellenlos mit einem Aufzug erreichbar. Man betritt zunächst die Diele mit Garderobe und dem Gäste-WC, das eine Stellmöglichkeit für Waschmaschine und Trockner bietet. Vor dem lichtdurchfluteten und großzügig dimensionierten Wohn-/Ess-/Kochbereich mit bodentiefen Fenstern liegt der Balkon, der über 15 m<sup>2</sup> groß ist. Der separate Privatbereich umfasst das Schlafzimmer, das Ankleidezimmer und das Bad, das mit einer bodengleichen Dusche ausgestattet ist. Zu der Wohnung gehört ein Kellerraum. Ein Waschkeller steht zur gemeinsamen Nutzung zur Verfügung, alternativ zu dem Platz im Gäste-WC. Der übergroße Stellplatz in der Tiefgarage ist bequem erreichbar.

Property ID: 24061015 - 44789 Bochum – Ehrenfeld

## Details of amenities

- Barrierearme Ausstattung des Hauses und der Wohnung
- Fußbodenbelag Echtholzparkett, bzw. großformatige Fliesen
- Bodentiefe Kunststofffenster mit 3-fach-Isolierverglasung und mit elektrisch bedienbaren Rollläden
- Bad mit bodengleicher Dusche
- Gäste-WC mit Stellplatz für Waschmaschine und Trockner
- Fußbodenheizung (Zentralheizung mit Gas und Wärmepumpe)
- Personenaufzug
- Die neuwertige Einbauküche und der überbreite Stellplatz in der Tiefgarage sind im Kaufpreis enthalten

Property ID: 24061015 - 44789 Bochum – Ehrenfeld

## All about the location

Das Mehrfamilienhaus mit dieser Eigentumswohnung 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. 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.

Property ID: 24061015 - 44789 Bochum – Ehrenfeld

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.5.2028. Endenergiebedarf beträgt 34.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018. Die Energieeffizienzklasse ist A.

Property ID: 24061015 - 44789 Bochum – Ehrenfeld

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)