

Bochum

# Wohnen in bester Lage direkt am Wiesental

CODE DU BIEN: 24061007



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

PRIX D'ACHAT: 1.100.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 252 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 832 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24061007 - 44795 Bochum

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24061007 - 44795 Bochum

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24061007	Prix d'achat	1.100.000 EUR
Surface habitable	ca. 252 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Pièces	6.5	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Année de construction	1970	Surface de plancher	ca. 172 m <sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24061007 - 44795 Bochum

## Informations énergétiques

Chauffage	Huile	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	07.10.2032	Consommation d'énergie	148.00 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classement énergétique	E
		Année de construction selon le certificat énergétique	1970

CODE DU BIEN: 24061007 - 44795 Bochum

## La propriété



CODE DU BIEN: 24061007 - 44795 Bochum

## La propriété



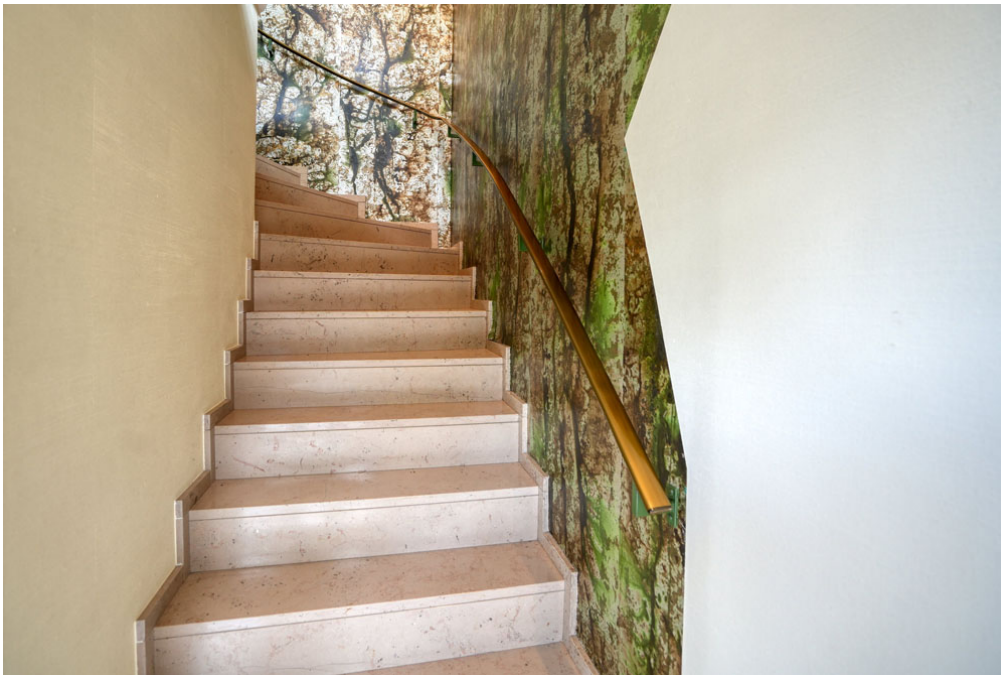
CODE DU BIEN: 24061007 - 44795 Bochum

## La propriété



CODE DU BIEN: 24061007 - 44795 Bochum

## La propriété





CODE DU BIEN: 24061007 - 44795 Bochum

## La propriété



CODE DU BIEN: 24061007 - 44795 Bochum

## La propriété



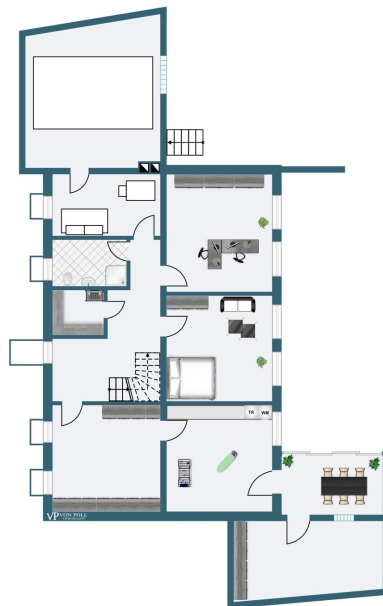
CODE DU BIEN: 24061007 - 44795 Bochum

## La propriété



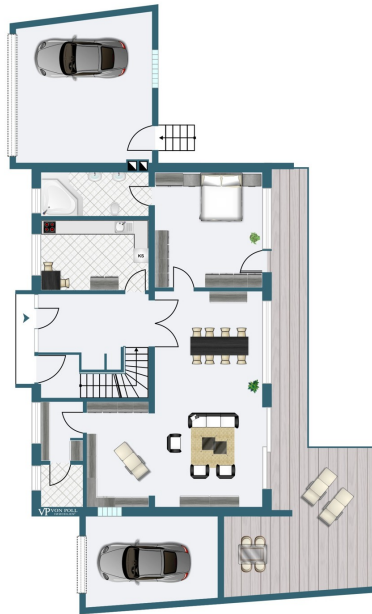
CODE DU BIEN: 24061007 - 44795 Bochum

## La propriété



CODE DU BIEN: 24061007 - 44795 Bochum

## La propriété



CODE DU BIEN: 24061007 - 44795 Bochum

## La propriété

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)

CODE DU BIEN: 24061007 - 44795 Bochum

## Une première impression

Dieses freistehende Einfamilienhaus wurde ca. 1970 in massiver Bauweise erbaut und später als Zweifamilienhaus umgebaut. Ein erneuter Umbau zu einem Einfamilienhaus wäre selbstverständlich möglich. Die Ölheizung (Buderus) wurde 2013 ausgetauscht und der Tank 2019 saniert. Die Wohnung im Erdgeschoss betritt man über einen großzügigen Empfangsbereich mit Zugang zur Küche und dem Treppenabgang zum Souterrain. Von dort aus gelangt man in den ebenfalls großzügigen offenen Ess-/Wohnbereich mit Zugang auf die Balkonterrasse. Hier befindet sich noch ein Gäste WC. Im derzeitigen Ist-Zustand gelangt man vom Wohnbereich zum Schlafzimmer ebenfalls mit Zugang zum Balkon. Von dort aus erreicht man vom Schlafzimmer das sehr große lichtdurchflutete Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Dusche und Wanne. Von dem Eingangsbereich führt eine Treppe in den Souterrainbereich mit Wintergarten und Zugang zum schönen Garten. Ebenfalls befinden sich in diesem Geschoss ein Arbeitszimmer, ein Gästezimmer, ein Badezimmer sowie eine Sauna. Komplettiert wird das Souterrain durch einen Wintergarten, zwei Abstellräume, den Waschkeller und den Heizungsraum. Über einen separaten Eingang mit eigenem Treppenhaus aus Marmor erreicht man das Obergeschoß. Hier befindet sich ein offener großzügiger Essbereich mit anschließender Einbauküche. Ebenfalls befinden sich im Obergeschoss das Wohnzimmer mit fantastischem Blick in das Wiesental, ein Arbeitszimmer, ein Schlafzimmer und zwei Bäder. Abgerundet wird die Wohnsituation in dieser Etage noch von einem zur Straße liegenden Balkon. Das Immobilienangebot wird durch eine Doppelgarage und eine Einzelgarage jeweils mit elektrischen Garagentoröffnern noch ergänzt.

CODE DU BIEN: 24061007 - 44795 Bochum

## Détails des commodités

- Teilweise Parkettoberböden
- Teilweise Marmoroberböden
- Aluminiumfenster und – türen mit Doppelverglasung ( nachgerüstet 1982)
- Zwei Einbauküchen
- Elektrische Rollläden aus Kunststoff
- Vier Bäder und ein Gäste-WC
- Eine Doppelgarage und eine Einzelgarage mit elektrischer Funktoröffnung



**CODE DU BIEN: 24061007 - 44795 Bochum**

## Tout sur l'emplacement

Das freistehende Haus liegt in absolut bevorzugter ruhiger Wohnlage von Bochum-Weitmar direkt am Wiesental einem der größten innerstädtischen Parks. Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen befinden sich in fußläufiger Nähe, sowie zwei Supermärkte und zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Zur Bochumer Innenstadt, Musikforum, Schauspielhaus sowie dem Bermudadreieck sind es ebenfalls wenige Gehminuten. Guter Anschluss an den ÖPNV sowie an das BAB-Netz über die Stadtautobahn A 448.

CODE DU BIEN: 24061007 - 44795 Bochum

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.10.2032. Endenergiebedarf beträgt 148.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970. Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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.

CODE DU BIEN: 24061007 - 44795 Bochum

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)