

Bochum – Wiemelhausen

Junges Reihenhaus mit Top-Ausstattung in ruhiger, innenstadtnaher Lage

????????? ??????????: 25061006



www.von-poll.com

???? ??????: 529.000 EUR • ??????????: ca. 111 m² • ??????????: 4.5 • ??????? ??: 177 m²

??????? ???????: 25061006 - 44789 Bochum – Wiemelhausen

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ?? ? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 25061006 - 44789 Bochum – Wiemelhausen

?? ??? ???????

???????? ??????????	25061006	????? ???????	529.000 EUR
????????????	ca. 111 m ²	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	4.5		
????? ??????????????	2002		
?????? ??????????????	1 x ???????	?????????	?????????
		?????????????	

???????? ??????????: 25061006 - 44789 Bochum – Wiemelhausen

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????? ?????????????? ??????????????	77.80 kWh/m ² a
????????????? ????????????????? ????????? ???	19.02.2035	????????????? ????????????????? ?????????????	C
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	2001

???????? ??????????: 25061006 - 44789 Bochum – Wiemelhausen

?? ?????????



???????? ??????????: 25061006 - 44789 Bochum – Wiemelhausen

?? ?????????



???????? ??????????: 25061006 - 44789 Bochum – Wiemelhausen

?? ?????????



???????? ?????????: 25061006 - 44789 Bochum – Wiemelhausen

?? ?????????



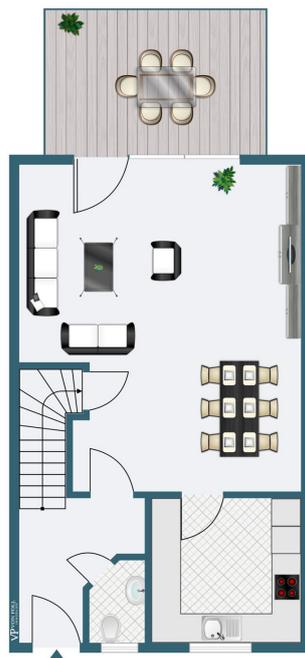
???????? ??????????: 25061006 - 44789 Bochum – Wiemelhausen

?? ?????????



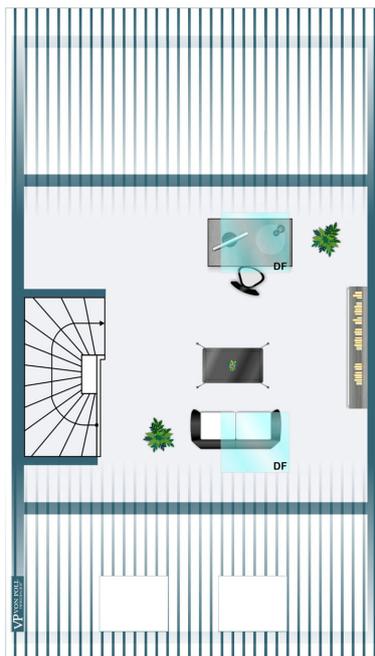
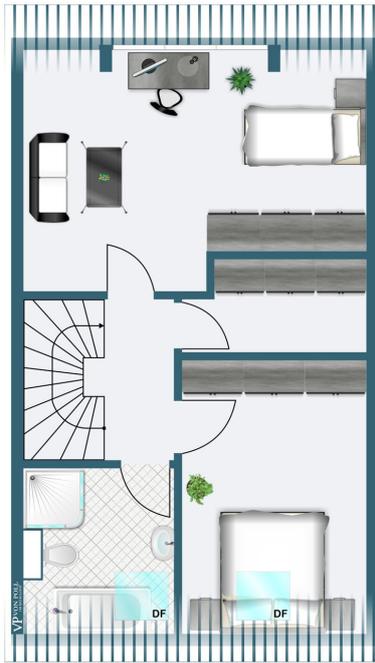
???????? ??????????: 25061006 - 44789 Bochum – Wiemelhausen

?? ??????????



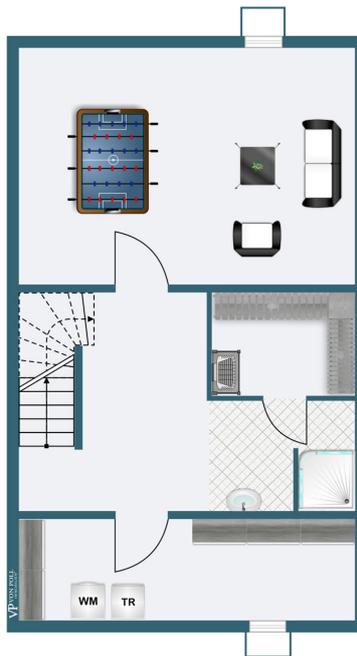
??????? ???????: 25061006 - 44789 Bochum – Wiemelhausen

?? ????????



???????? ?????????: 25061006 - 44789 Bochum – Wiemelhausen

?? ?????????



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

??????? ???????: 25061006 - 44789 Bochum – Wiemelhausen

??? ?????? ???????????

Dieses familienfreundliche Reihenhaus wurde 2002 in massiver Bauweise errichtet. Es ist überdurchschnittlich ausgestattet und befindet sich in einem außerordentlich gepflegten Zustand. Im Erdgeschoss befinden sich, ausgehend von der Diele mit Garderobe und Gäste-WC, der großzügig geschnittene Wohn-/Essbereich mit Zugang auf die Terrasse und in den Garten sowie angrenzend die Küche. Im Dachgeschoss liegen das Schlafzimmer und ein begehbarer Kleiderschrank. Das großzügige Kinderzimmer wurde 2009 nachträglich mit einer Dachgaube ausgestattet. Das helle Badezimmer mit Dusche und Badewanne wurde vor wenigen Jahren komplett neu gestaltet. Der Spitzboden beinhaltet ein helles und geräumiges Studio. Im Untergeschoss befinden sich ein großer Hobbyraum, ein Hauswirtschaftsraum, außerdem eine Sauna und eine Dusche. Der pflegeleicht gestaltete Garten ist ideal nach Südwesten ausgerichtet. Die Terrasse ist überdacht und mit einer Beschattungsmöglichkeit ausgestattet. Eine PKW-Garage und ein Stellplatz in Hausnähe sowie ein weiterer, gemieteter Stellplatz vervollständigen das Angebot.

???????? ??????????: 25061006 - 44789 Bochum – Wiemelhausen

????????????????? ??? ??????????

- Fußbodenbelag überwiegend Fliesen, Laminat, bzw. Teppichboden
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung und mit elektrisch bedienbaren Rollläden
- Dachflächenfenster im Dachgeschoss mit elektrisch bedienbaren Rollläden
- Klimaanlage im Schlafzimmer und im Dachstudio
- Pflegeleichter Garten und Terrasse mit Glasdach und Beschattungsmöglichkeit
- PKW-Garage und Stellplatz in Hausnähe
- Die hochwertig ausgestattete Küche kann übernommen werden

???????? ??????????: 25061006 - 44789 Bochum – Wiemelhausen

??? ??? ??? ????????????

Das Haus liegt in einer ruhigen Nebenstraße abseits der Wittener Straße im Bochumer Süd-Osten. Wiemelhausen ist sehr begehrt wegen seiner exzellenten Anbindung an die Innenstadt mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, an die Ruhr-Universität und andere Hochschulen sowie zum Ruhr-Stausee. Mehrere Schulen und Kindergärten liegen in geringer Entfernung. Durch die gute Anbindung an die Stadtautobahn und damit an die A448, A40 und A43 erreichen Sie schnell die umliegenden Städte. Eine U-Bahn-Haltestelle liegt in unmittelbarer Nähe. Einkaufsmöglichkeiten befinden sich ebenfalls in fußläufiger Entfernung. Der Springorum-Radweg ist nur wenige Meter entfernt.

??????? ???????: 25061006 - 44789 Bochum – Wiemelhausen

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.2.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 77.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001. 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.

???????? ??????????: 25061006 - 44789 Bochum – Wiemelhausen

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Michael Kayka

Hattinger Straße 44 ???????
E-Mail: bochum@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com