

Bochum – Langendreer

# Großzügige Ein-/Zweifamilien-Doppelhaushälfte mit großem Grundstück in ruhiger Lage

????????? ??????????: 25061007



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

???? ??????: 575.000 EUR • ??????????: ca. 207 m<sup>2</sup> • ?????????: 6 • ??????? ????: 885 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25061007 - 44892 Bochum – Langendreer

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

???????? ??????????: 25061007 - 44892 Bochum – Langendreer

?? ??? ??????

???????? ??????????	25061007	????? ???????	575.000 EUR
????????????	ca. 207 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
????? ???????	?????????????? ??????		
?????????	6		
????? ??????????????	1957	?????????	???????
?????? ??????????????	1 x ???????	?????????????	
		????????????????????	ca. 70 m <sup>2</sup>
		??????	

???????? ??????????: 25061007 - 44892 Bochum – Langendreer

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

?????????? ??????????	????????? ????????	?????????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	????????	55.10 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ???????? ???	02.12.2033	????????????? ????????????? ?????????????	B
????? ????????????	??????	????????????? ????????????? ?????????????	1957

???????? ??????????: 25061007 - 44892 Bochum – Langendreer

?? ?????????





???????? ??????????: 25061007 - 44892 Bochum – Langendreer

?? ?????????



???????? ??????????: 25061007 - 44892 Bochum – Langendreer

?? ?????????





???????? ??: 25061007 - 44892 Bochum – Langendreer

?? ????????





???????? ??????????: 25061007 - 44892 Bochum – Langendreer

?? ?????????



???????? ??: 25061007 - 44892 Bochum – Langendreer

?? ????????





???????? ??????????: 25061007 - 44892 Bochum – Langendreer

?? ?????????





???????? ??????????: 25061007 - 44892 Bochum – Langendreer

?? ?????????



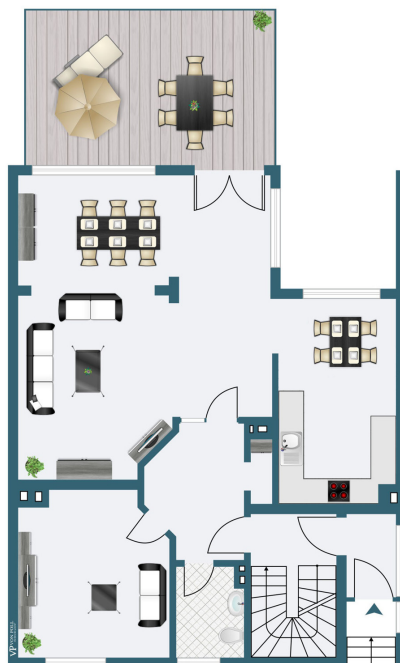
???????? ??????????: 25061007 - 44892 Bochum – Langendreer

?? ?????????



???????? ??????????: 25061007 - 44892 Bochum – Langendreer

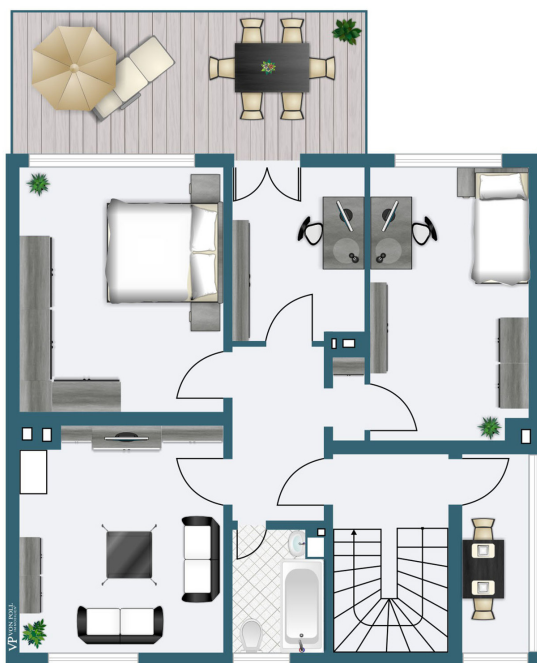
?? ?????????





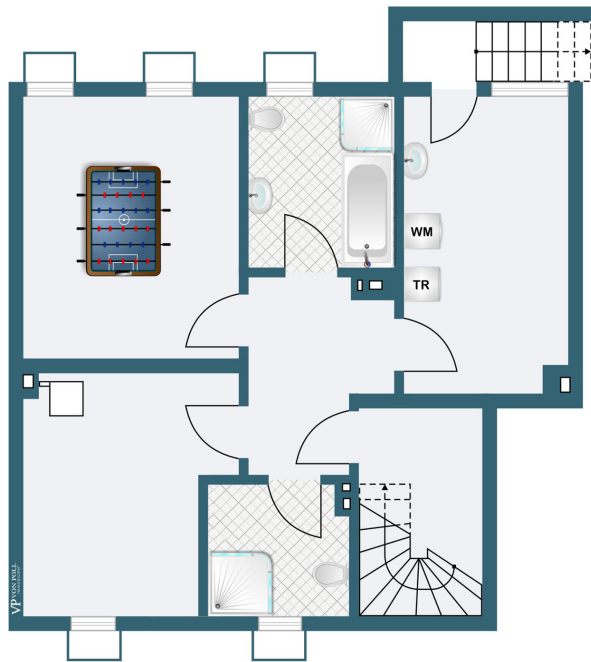
???????? ??????????: 25061007 - 44892 Bochum – Langendreer

?? ?????????



???????? ??????????: 25061007 - 44892 Bochum – Langendreer

?? ?????????



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 IN THE WORLD

www.von-poll.com/bochum

???????? ??????????: 25061007 - 44892 Bochum – Langendreer

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

Dieses attraktive Wohnhaus wurde 1957 als Zweifamilienhaus in massiver Bauweise errichtet. Es ist sehr solide gebaut und vollständig unterkellert. 1964 wurde es um einen Anbau erweitert. Zuletzt wurde es 1996 umgebaut. Es wird derzeit als Einfamilienhaus genutzt, kann aber mit geringem Aufwand zu einem Zweifamilienhaus umgewandelt werden. Im Erdgeschoss gelangt man zunächst in eine Diele mit Garderobe. Der großzügige Wohn-/Essbereich liegt auf der Rückseite des Hauses und verfügt über einen Zugang auf die Terrasse und in den Garten. Die angrenzende Küche bietet Raum für einen weiteren Essplatz. Ein weiteres Zimmer auf der Straßenseite kann als zweites Wohnzimmer oder alternativ als Schlafzimmer genutzt werden. Das Gäste-WC könnte zu einem vollwertigen Bad umgebaut werden. Im Obergeschoss werden alle Räume von der Diele erschlossen. Drei große Räume eignen sich als Wohn-/Schlaf- oder Kinderzimmer. Eines der Zimmer ist mit einem offenen Kamin ausgestattet. Ein weiterer Raum wird als Arbeitszimmer genutzt, kann aber auch alternativ als Küche genutzt werden. Von diesem Raum gibt es einen Zugang auf eine große Dachterrasse in Südausrichtung. Das Bad ist mit einer Badewanne ausgestattet. Im Dachgeschoss befindet sich ein großes, teilbares Studio, das als Schlafzimmer genutzt wird, ein großes Bad mit Dusche und Badewanne sowie ein separates WC. Durch eine Umgestaltung des Treppenhauses könnte dieser Bereich mit dem Obergeschoss zu einer großzügigen Maisonette-Wohnung verbunden werden. Im Untergeschoss liegen die Hauswirtschafts- und die Funktionsräume sowie ein Hobbyraum, außerdem ein älteres Bad, das mit Dusche und Badewanne ausgestattet ist. Vom Hauswirtschaftsraum gibt es einen Zugang über eine Treppe zum Garten. Der Garten ist großzügig geschnitten und sehr gepflegt. Er ist nach Süden ausgerichtet und verfügt über große Rasenflächen und Gehölze. Er ist mit einem Gewächshaus und einem Gartenhaus ausgestattet. Eine PKW-Garage am Haus und Stellplätze davor ergänzen das Angebot.



???????? ??????????: 25061007 - 44892 Bochum – Langendreer

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

- Außenwände mit Wärmedämm-Verbundsystem
- Bodenbelag überwiegend Parkett, Teppichboden, bzw. Fliesen
- Kunststofffenster mit 2-fach, bzw. 3-fach-Isolierverglasung und mit Rollläden, teilweise elektrisch bedienbar
- Kaminzimmer im Obergeschoss
- Großer Garten in Südausrichtung
- PKW-Garage und Stellplätze vor der Garage
- Verbrauchsausweis, Effizienzklasse B
- Die Einbauküche kann unentgeltlich übernommen werden

???????? ??????????: 25061007 - 44892 Bochum – Langendreer

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

Dieses Wohnhaus liegt in einer gewachsenen, ruhigen Wohnlage in Bochum-Langendreer in der Nähe der Stadtgrenze zu Witten und Dortmund. In der Nähe liegen ausgedehnte Feld- und Waldflächen. Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs finden sich in dem Stadtteilzentrum in Bochum-Langendreer. Die Bochumer Innenstadt mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten ist sehr gut erreichbar, sowohl mit dem PKW, als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln, ebenso der Ruhr-Park in Bochum und der Indupark in Dortmund. Schulen und Kindergärten sowie das Schwimmbad liegen in geringer, teilweise fußläufiger Entfernung. Durch die gute Anbindung an die A448, A43 und A45 erreichen Sie schnell die umliegenden Städte. Der S-Bahnhof in Langendreer ist schnell erreichbar. Die S-Bahn bringt Sie nach Bochum, Essen, Dortmund und Düsseldorf sowie zum Düsseldorfer Flughafen. Außerdem verkehren in der Nähe mehrere Bus- und Straßenbahnlinien.

???????? ??????????: 25061007 - 44892 Bochum – Langendreer

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.12.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 55.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1957. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.



???????? ??????????: 25061007 - 44892 Bochum – Langendreer

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

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

Michael Kayka

---

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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