Bochum – Wattenscheid

Familienfreundliche Doppelhaushälfte auf großem Erbpachtgrundstück in Stadtgarten-Nähe

Objektnummer: 25061026

KAUFPREIS: 240.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 131 m² • **ZIMMER:** 6.5 • **GRUNDSTÜCK:** 801 m²

Objektnummer: 25061026 - 44866 Bochum – Wattenscheid

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25061026 - 44866 Bochum – Wattenscheid

Auf einen Blick

Objektnummer	25061026
Wohnfläche	ca. 131 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6.5
Baujahr	1963
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	240.000 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 60 m²

Objektnummer: 25061026 - 44866 Bochum – Wattenscheid

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	28.03.2035
Befeuerung	Öl

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	316.10 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1963

Objektnummer: 25061026 - 44866 Bochum – Wattenscheid

Die Immobilie

Objektnummer: 25061026 - 44866 Bochum – Wattenscheid

Die Immobilie

Objektnummer: 25061026 - 44866 Bochum – Wattenscheid

Die Immobilie

Objektnummer: 25061026 - 44866 Bochum – Wattenscheid

Die Immobilie

Objektnummer: 25061026 - 44866 Bochum – Wattenscheid

Die Immobilie

Objektnummer: 25061026 - 44866 Bochum – Wattenscheid

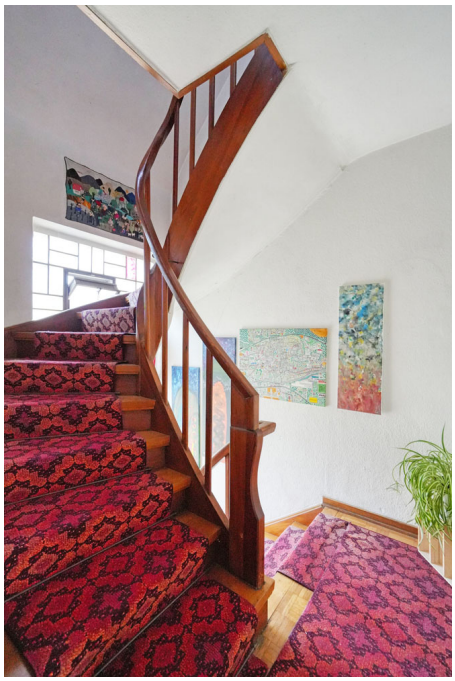
Die Immobilie

Objektnummer: 25061026 - 44866 Bochum – Wattenscheid

Die Immobilie

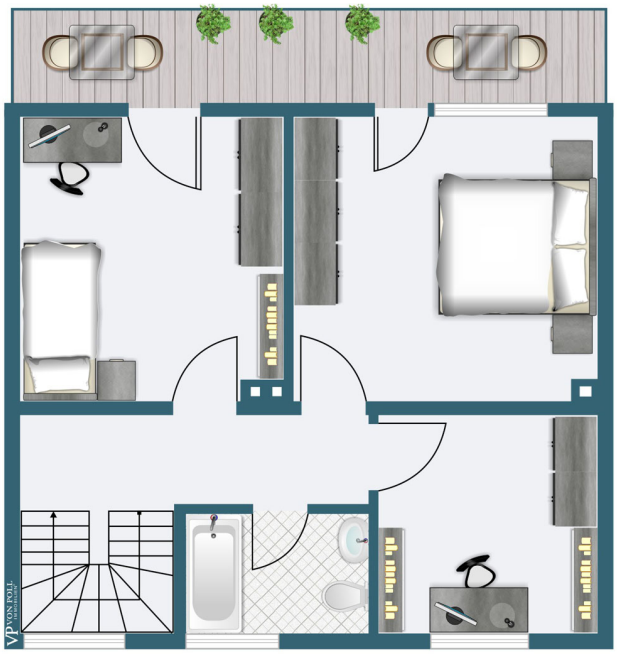
Objektnummer: 25061026 - 44866 Bochum – Wattenscheid

Die Immobilie



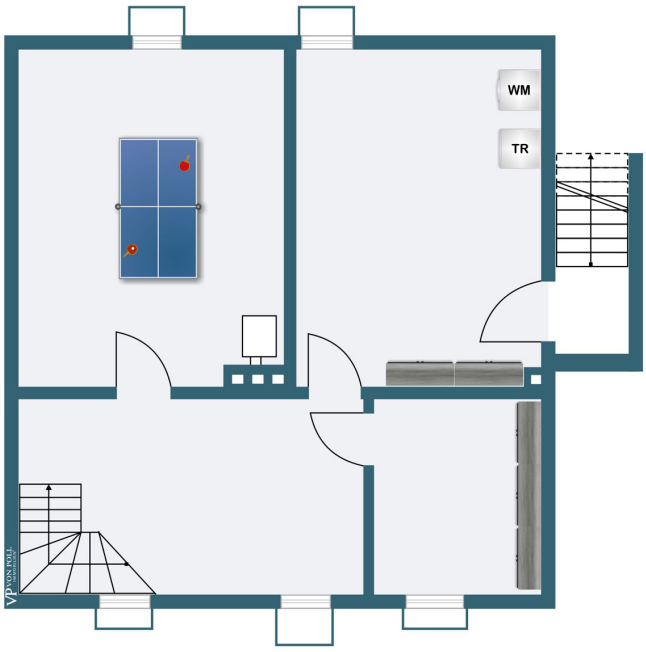
Objektnummer: 25061026 - 44866 Bochum – Wattenscheid

Die Immobilie



Objektnummer: 25061026 - 44866 Bochum – Wattenscheid

Die Immobilie



Objektnummer: 25061026 - 44866 Bochum – Wattenscheid

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

Objektnummer: 25061026 - 44866 Bochum – Wattenscheid

Ein erster Eindruck

Diese großzügige Doppelhaushälfte wurde ca. 1963 auf einem großen Grundstück in massiver Bauweise errichtet. Sie ist vollständig unterkellert.
Im Erdgeschoss betritt man zunächst den Windfang und dann die Diele mit dem Gäste-WC. Auf der Vorderseite des Hauses liegt die Küche, auf der Rückseite der großzügige Wohn-/Essbereich. Von diesem gelangt man auf die Terrasse und in den Garten.
Das Obergeschoss beinhaltet das geräumige Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, beide mit Zugang auf einen Balkon, ein kleineres Zimmer, das sich als Arbeitszimmer eignet sowie das Tageslichtbad, das mit einer Badewanne ausgestattet ist.
Das Dachgeschoss bietet ein zwei unterschiedlich große Zimmer sowie ein WC.
Im Untergeschoss liegen die Funktionsräume. Vom Hauswirtschaftsraum gibt es über eine Treppe einen Zugang in den Garten.
Der außergewöhnlich große Garten und die Terrasse bieten die Möglichkeit zur Entspannung. Im Garten wurden Gemüsebeete angelegt und es gibt ein kleines Gewächshaus. Außerdem gibt es viel Platz zum spielen und toben.
Eine Garage und ein Stellplatz vor der Garage runden das Angebot ab.
Die Ausstattung des Hauses genügt teilweise nicht mehr heutigen Wohnansprüchen. Eine Renovierung ist erforderlich. Dabei eröffnet sich die Möglichkeit, auf einer sehr soliden Basis ein zeitgemäßes Wohnkonzept zu realisieren.
Der Erbbaurechtsvertrag für das Grundstück hat eine Laufzeit bis 2061. Der Erbbauzins wird mit dem Verkauf neu festgesetzt und wird voraussichtlich bei ca. 2.000,- € jährlich liegen. Darüber hinaus fordert der Erbbaugeber ein hohes Eigenkapital.

Objektnummer: 25061026 - 44866 Bochum – Wattenscheid

Ausstattung und Details

- Fußbodenbelag überwiegend Echtholz-Parkett, bzw. Fliesen
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung und überwiegend mit Rollläden, Bj. ca. 1987, bzw. 2018
- Bad mit Badewanne, Gäste-WC im EG und WC im DG
- Balkon im Obergeschoss

Objektnummer: 25061026 - 44866 Bochum – Wattenscheid

Alles zum Standort

Diese attraktive Doppelhaushälfte liegt in ruhiger, grüner Sackgassenlage in der Nähe des Stadtgartens, einem schönen Park mit großem Spielplatz, dem Storcherlebnispark und der Freilichtbühne. In der Wattenscheider Innenstadt finden sich sämtliche Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs, alternativ in der Bochumer Innenstadt. Beide sind sowohl mit dem PKW, als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut zu erreichen. Schulen und Kindergärten liegen in geringer Entfernung, ebenso der “Monte Schlacko“ mit dem Wellenfreibad.
Durch die sehr gute Anbindung an die A40 erreichen Sie schnell die umliegenden Städte.

Objektnummer: 25061026 - 44866 Bochum – Wattenscheid

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 28.3.2035.
Endenergiebedarf beträgt 316.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 25061026 - 44866 Bochum – Wattenscheid

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Michael Kayka

Hattinger Straße 44, 44789 Bochum
Tel.: +49 234 - 97 88 894 0
E-Mail: bochum@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com