

Bochum

# Generationenwohnen in zwei Häusern in Alleinlage am Weitmarer Holz

*Property ID: 61025039*



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

**PURCHASE PRICE: 1.375.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 470 m<sup>2</sup> • ROOMS: 14 • LAND AREA: 9.000 m<sup>2</sup>**

Property ID: 61025039 - 44797 Bochum

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

Property ID: 61025039 - 44797 Bochum

## At a glance

|                      |             |                     |                                                                            |
|----------------------|-------------|---------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Property ID          | 61025039    | Purchase Price      | 1.375.000 EUR                                                              |
| Living Space         | ca. 470 m²  | Commission          | Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Roof Type            | Gabled roof |                     |                                                                            |
| Rooms                | 14          |                     |                                                                            |
| Year of construction | 1800        | Construction method | Solid                                                                      |
| Type of parking      | 3 x Garage  | Usable Space        | ca. 200 m²                                                                 |

Property ID: 61025039 - 44797 Bochum

## Energy Data

|                    |                                                                             |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Power Source       | Electric                                                                    |
| Energy information | At the time of preparing the document, no energy certificate was available. |

Property ID: 61025039 - 44797 Bochum

## The property



Property ID: 61025039 - 44797 Bochum

## The property



Property ID: 61025039 - 44797 Bochum

## The property



Property ID: 61025039 - 44797 Bochum

## The property



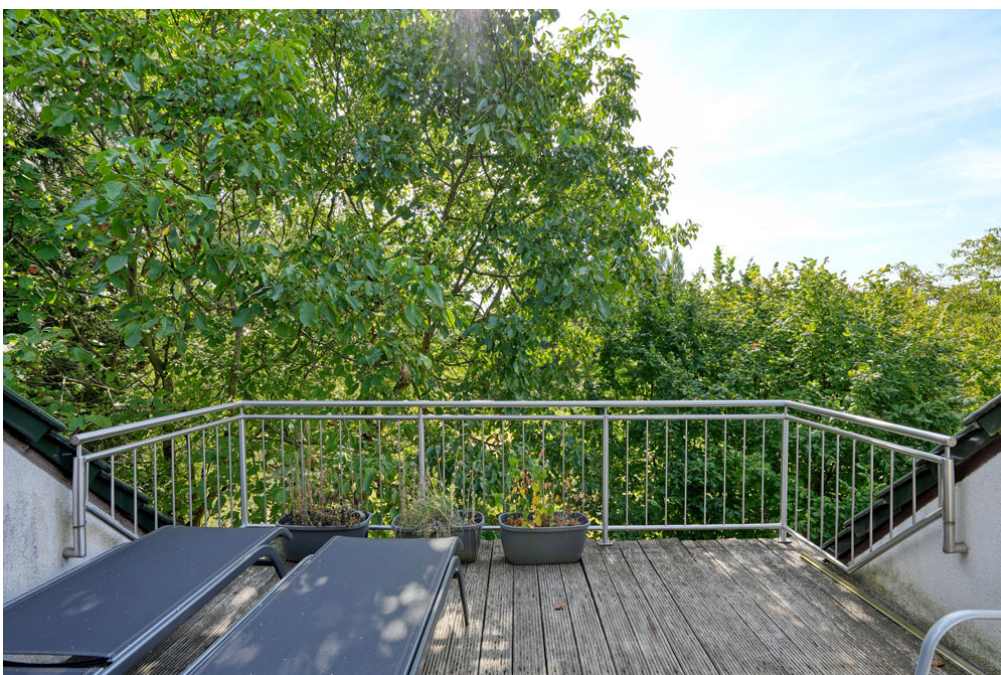
Property ID: 61025039 - 44797 Bochum

## The property



Property ID: 61025039 - 44797 Bochum

## The property



Property ID: 61025039 - 44797 Bochum

## The property



Property ID: 61025039 - 44797 Bochum

## The property



Property ID: 61025039 - 44797 Bochum

## The property



Property ID: 61025039 - 44797 Bochum

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
BEST 100 2023

**Top-Makler Bochum**

★★★★★  
Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

Charter 100 Institut  
IM TEST: 3.104 Makler GEÜTIG BIS: 10/23

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](mailto:bochum@von-poll.com)

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
OF THE WORLD®

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

Property ID: 61025039 - 44797 Bochum

## A first impression

Dieses Gebäudeensemble besteht aus zwei Gebäuden, deren Ursprünge im Beginn des 19. Jahrhunderts liegen.

Das linke Gebäude ist die ehemalige Scheune, die ca. 2002 vollständig saniert und zu einem Wohnhaus umgebaut wurde. Dabei wurde großer Wert darauf gelegt, den Charakter der Scheune zu erhalten. Dafür wurde die Tragkonstruktion weitgehend erhalten und in großen Teilen sichtbar gemacht und die Dämmung des Daches als Aufsparrendämmung ausgeführt. Herzstück des Gebäudes ist der über 100 m<sup>2</sup> große Raum, der sich auf zwei Ebenen über die gesamte Gebäudefläche erstreckt und den Wohn-/Ess- und Kochbereich umfasst. Ergänzt wird der Wohnbereich durch eine schöne Dachterrasse, die in das Dach eingeschnitten wurde. Im Essbereich gibt es einen, von einer Künstlerin gestalteten, Kamin, der eine schöne Atmosphäre schafft. Das Gebäude beinhaltet außerdem einen separaten, großzügigen Privatbereich, der für die Eltern das Schlafzimmer mit Ankleidebereich und ein großes Bad umfasst, für die Kinder zwei Bereiche mit jeweils zwei Räumen und einem Duschbad, zudem ein Arbeits- oder Gästezimmer und einen Hauswirtschaftsbereich.

Das rechte Wohnhaus bietet eine Wohnfläche von ca. 190 m<sup>2</sup> auf zwei Geschossen und verfügt über eine Ausstattung, die etwa dem Stand der 1970er Jahre entspricht. Das Dach wurde ca. 2010 mit hochwertigen Tondachziegeln neu gedeckt und gedämmt, außerdem wurde die Fassade mit einem Wärmedämm-Verbundsystem ausgestattet. Das Haus ist voll unterkellert.

Das über 9.000 m<sup>2</sup> große Grundstück umfasst große Rasenflächen und unterschiedliche, schöne Gehölze, außerdem einen Tennisplatz, der jedoch seit längerem nicht genutzt wurde. Optional können weitere, angrenzende Flächen zusätzlich erworben werden.

Eine PKW-Garage im Haus, eine weitere Doppelgarage und mehrere Stellplätze vervollständigen das Angebot.

Ein Energieausweis liegt noch nicht vor.

Property ID: 61025039 - 44797 Bochum

## Details of amenities

Ausstattung ehemalige Scheune

- Fassade mit Wärmedämm-Verbundsystem
- Fußbodenbelag überwiegend Korkparkett, bzw. Fliesen
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Kamin im Ess-/Kochbereich
- Drei Bäder und Gäste-WC
- Klimaanlage in mehreren Räumen
- Dach ca. 2002 gedämmt und mit hochwertigen Tondachziegeln neu gedeckt

Ausstattung Altbau

- Fassade mit Wärmedämm-Verbundsystem
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung und mit Rollläden
- Zwei Bäder
- Dach ca. 2010 gedämmt und mit hochwertigen Tondachziegeln neu gedeckt

Property ID: 61025039 - 44797 Bochum

## All about the location

Dieses Ensemble liegt in einer der begehrtesten Wohnlagen Bochums, im Süden der Stadt in Sundern, in unmittelbarer Nähe zum Weitmarer Holz. Das Grundstück liegt etwas abseits und wird über einen Privatweg erschlossen. Sundern bietet mit ausgedehnten Grünflächen, dem Weitmarer Holz und weiteren Waldflächen sowie der Nähe zur Ruhr und den Ruhrauen einen sehr hohen Wohnwert. Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs finden sich in Weitmar und Weitmar-Mark. Die Bochumer Innenstadt mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und auch die Hattinger Innenstadt mit ihren zahlreichen Gassen und Fachwerkhäusern sind sehr gut erreichbar, sowohl mit dem PKW, als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Schulen und Kindergärten liegen in geringer Entfernung.

Durch die gute Anbindung an die A448 erreichen Sie schnell die umliegenden Städte. Außerdem verkehren in der Nähe mehrere Buslinien.

Property ID: 61025039 - 44797 Bochum

## Other information

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 61025039 - 44797 Bochum

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Michael Kayka

---

Hattinger Straße 44, 44789 Bochum

Tel.: +49 234 - 97 88 894 0

E-Mail: [bochum@von-poll.com](mailto:bochum@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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