

Bochum – Werne

# Attraktives Reihenendhaus mit Top-Ausstattung und schönem Grundstück

Número de propiedad: 25061015



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

PRECIO DE COMPRA: 459.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 135 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 385 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25061015 - 44894 Bochum – Werne

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25061015 - 44894 Bochum – Werne

## De un vistazo

Número de propiedad	25061015
Superficie habitable	ca. 135 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	4.5
Año de construcción	1986
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	459.000 EUR
Casa	Chalet adosado de cabecera
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 24 m <sup>2</sup>
Características	Cocina empotrada

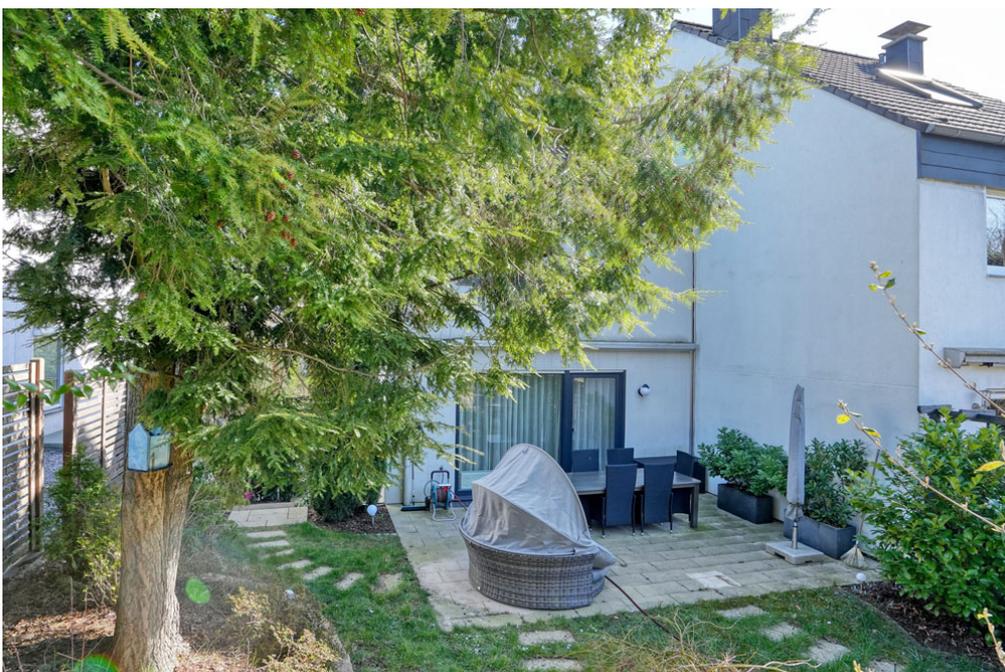
Número de propiedad: 25061015 - 44894 Bochum – Werne

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	154.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	10.06.2035	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1986

Número de propiedad: 25061015 - 44894 Bochum – Werne

## La propiedad



Número de propiedad: 25061015 - 44894 Bochum – Werne

## La propiedad



Número de propiedad: 25061015 - 44894 Bochum – Werne

## La propiedad



Número de propiedad: 25061015 - 44894 Bochum – Werne

## La propiedad



Número de propiedad: 25061015 - 44894 Bochum – Werne

## La propiedad



Número de propiedad: 25061015 - 44894 Bochum – Werne

## La propiedad



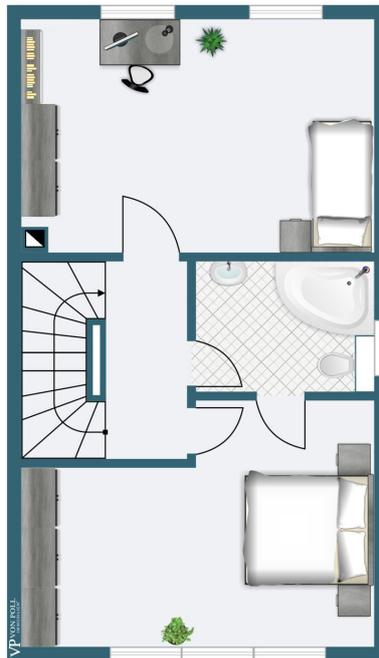
Número de propiedad: 25061015 - 44894 Bochum – Werne

## La propiedad



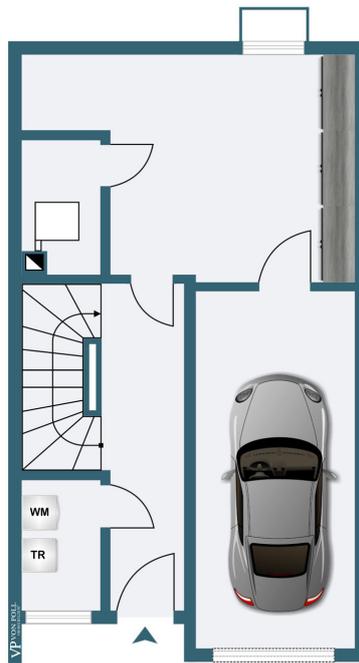
Número de propiedad: 25061015 - 44894 Bochum – Werne

## La propiedad



Número de propiedad: 25061015 - 44894 Bochum – Werne

## La propiedad



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

Número de propiedad: 25061015 - 44894 Bochum – Werne

## Una primera impresión

Dieses großzügig geschnittene Einfamilien-Reihenendhaus wurde 1986 in massiver Bauweise errichtet und von den jetzigen Eigentümern seit 2006 fortlaufend modernisiert und gepflegt.

Auf der Eingangsebene liegen der Eingangsbereich mit Garderobe und der Heizungs- und ein Vorratsraum sowie ein Hauswirtschaftsraum.

Im Erdgeschoss befindet sich der großzügige Wohn-/Essbereich mit Zugang auf die Terrasse und in den Garten, die gut ausgestattete Küche sowie das Gäste-Bad, das mit einer Dusche ausgestattet ist.

Im Obergeschoss liegen das große Schlafzimmer und ein großes Kinderzimmer, außerdem das Bad, das mit einer Badewanne ausgestattet ist.

Im Dachgeschoss gibt es ein sehr großzügiges Studio, das bei Bedarf mit geringem Aufwand geteilt werden kann.

Der Garten bietet mit Rasenflächen und Pflanzbereichen Raum für unterschiedliche Aktivitäten. Er ist terrassiert angelegt und verfügt im hinteren Bereich über ein großes Spielgerät. Am Haus gibt es eine große Terrasse mit Markise.

Eine Garage im Haus und davor liegende Stellplätze vervollständigen das Angebot.

Número de propiedad: 25061015 - 44894 Bochum – Werne

## Detalles de los servicios

- Kunststofffenster mit Isolierverglasung und mit Rollläden, Bj. 2014
- Bodenbelag überwiegend Laminat, bzw. Fliesen
- Moderne Bäder mit Badewanne, bzw. Dusche, Bj. 2006
- Neue Haustür, Bj. 2014
- Video-Gegensprechanlage
- PKW-Garage im Haus
- Hochwertig ausgestattete Einbauküche, Bj. 2021, im Kaufpreis enthalten

Número de propiedad: 25061015 - 44894 Bochum – Werne

## Todo sobre la ubicación

Das Wohnhaus liegt in einer gewachsenen Wohnlage in Bochum-Werne in der Nähe der Harpener Teiche. Sämtliche Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs finden sich in dem kleinen Stadtteilzentrum in Bochum-Werne und selbstverständlich im Ruhrpark, der in geringer Entfernung liegt. Die Bochumer Innenstadt mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten ist sehr gut erreichbar, sowohl mit dem PKW, als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Mehrere Schulen und Kindergärten liegen in geringer, teilweise fußläufiger Entfernung.

Durch die hervorragende Anbindung an die A43 erreichen Sie schnell die umliegenden Städte. Eine Bushaltestelle liegt in unmittelbarer Nähe. Der S-Bahnhof in Langendreer ist nur wenig entfernt. Die S-Bahn bringt Sie nach Bochum, Essen, Dortmund und Düsseldorf sowie zum Düsseldorfer Flughafen.

Número de propiedad: 25061015 - 44894 Bochum – Werne

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 10.6.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 154.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986.  
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.

Número de propiedad: 25061015 - 44894 Bochum – Werne

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Michael Kayka

---

Hattinger Straße 44, 44789 Bochum

Tel.: +49 234 - 97 88 894 0

E-Mail: bochum@von-poll.com

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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