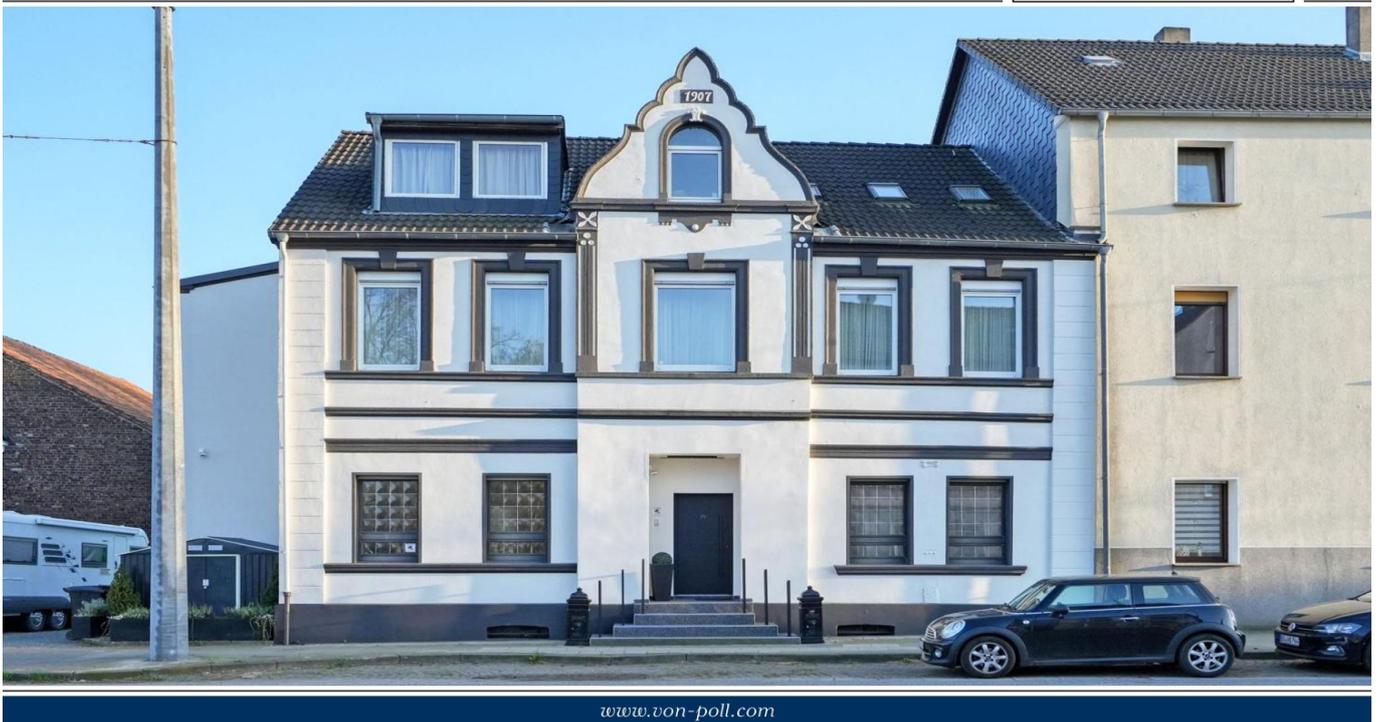


Bochum – Höntrop

# Stadthaus mit drei attraktiven Wohnungen am Bochumer Stadtrand

CODE DU BIEN: 25061021



PRIX D'ACHAT: 879.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 310 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 277 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25061021 - 44867 Bochum – Höntrop

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25061021 - 44867 Bochum – Höntrop

## En un coup d'œil

|                       |                        |                              |   |
|-----------------------|------------------------|------------------------------|---|
| CODE DU BIEN          | 25061021               | Prix d'achat                 | 879.000 EUR   |
| Surface habitable     | ca. 310 m <sup>2</sup> | Type de bien                 | Maison multifamiliale   |
| Type de toiture       | à deux versants        | Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Pièces                | 9                      |                              |   |
| Année de construction | 1907                   | Surface de plancher          | ca. 100 m <sup>2</sup>  |

CODE DU BIEN: 25061021 - 44867 Bochum – Höntrop

## Informations énergétiques

|  |            |   |                             |
|--|------------|---|-----------------------------|
| Chauffage                                  | Gaz        | Certification énergétique                             | Diagnostic énergétique      |
| Certification énergétique valable jusqu'au | 25.05.2035 | Consommation d'énergie                                | 233.30 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Source d'alimentation                      | Gaz        | Classement énergétique                                | G                           |
|  |            | Année de construction selon le certificat énergétique | 1907                        |

CODE DU BIEN: 25061021 - 44867 Bochum – Höntrop

## La propriété



CODE DU BIEN: 25061021 - 44867 Bochum – Höntrop

## La propriété



CODE DU BIEN: 25061021 - 44867 Bochum – Höntrop

## La propriété



CODE DU BIEN: 25061021 - 44867 Bochum – Höntrop

## La propriété



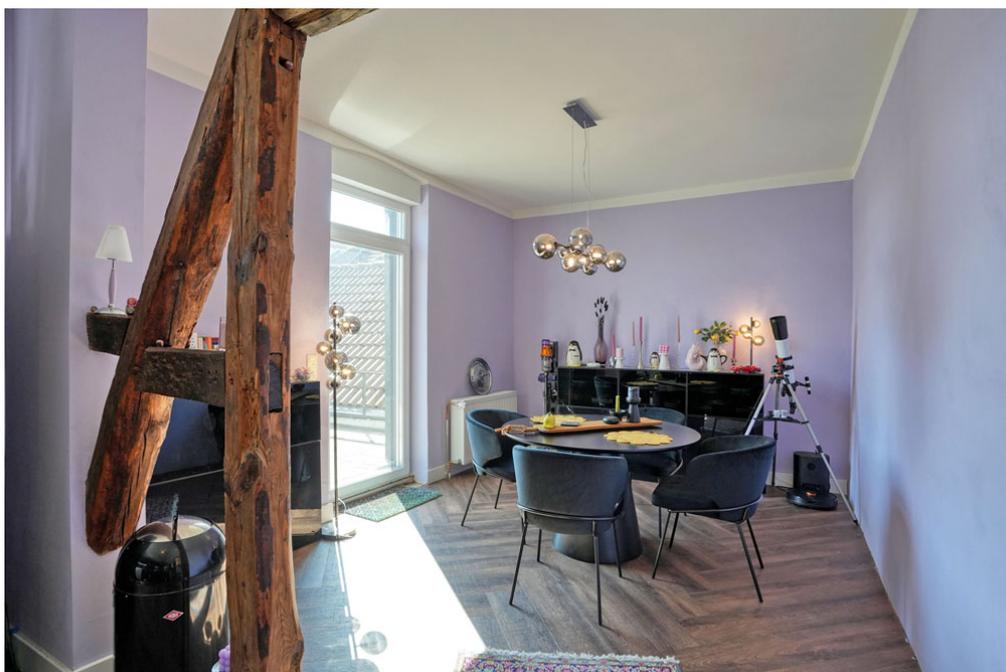
CODE DU BIEN: 25061021 - 44867 Bochum – Höntrop

## La propriété



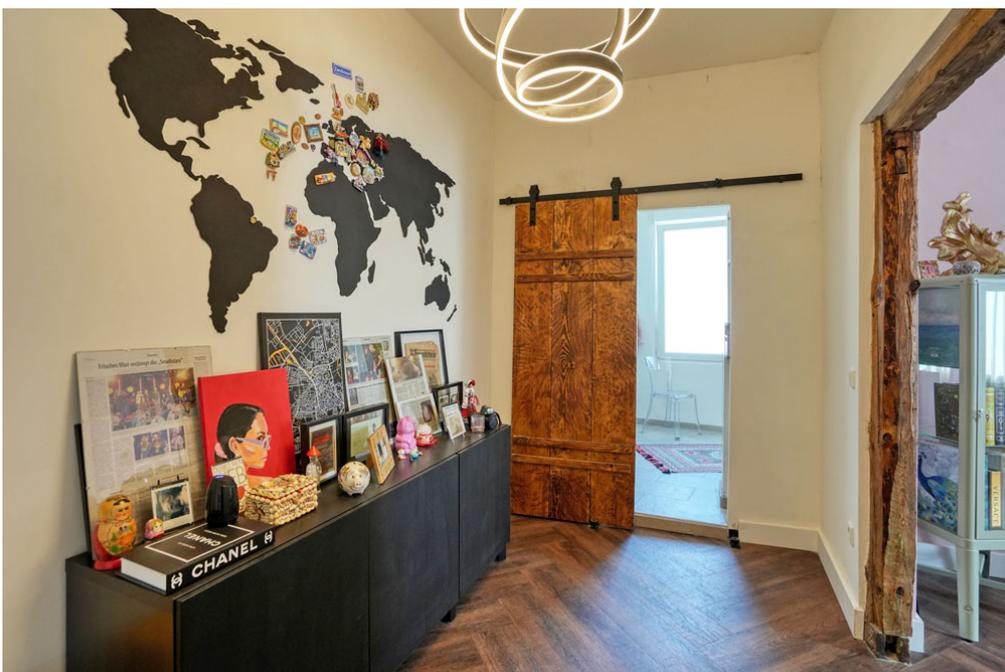
CODE DU BIEN: 25061021 - 44867 Bochum – Höntrop

## La propriété



CODE DU BIEN: 25061021 - 44867 Bochum – Höntrop

## La propriété



CODE DU BIEN: 25061021 - 44867 Bochum – Höntrop

## La propriété



CODE DU BIEN: 25061021 - 44867 Bochum – Höntrop

## La propriété



CODE DU BIEN: 25061021 - 44867 Bochum – Höntrop

## La propriété



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

CODE DU BIEN: 25061021 - 44867 Bochum – Höntrop

## Une première impression

Dieses attraktive Mehrfamilienhaus wurde ca. 1907 in solider Bauweise errichtet. Es beinhaltet drei Wohnungen und ist voll unterkellert.

Es wurde bis 2024 umfassend saniert.

Die Wohnung im Erdgeschoss ist durch die Umnutzung einer ehemaligen Gaststätte entstanden. Sie ist loftartig geschnitten und weist eine Raumhöhe von ca. 3,20 Meter auf. Wohnen, Essen und Kochen finden in einem ca. 60 m<sup>2</sup> großen Raum statt. Bei der Neugestaltung wurde großer Wert darauf gelegt, den Charakter des Raumes, der große Gastfreundlichkeit ausstrahlt, zu bewahren. Eine gusseiserne Stütze im Bereich der hochwertig ausgestatteten Küche wurde erhalten, ebenso die klassischen Fenster, die teilweise mit Buntglas versehen sind. Der Wohnbereich gruppiert sich um den großen Kamin. An diesen Raum schließt der Privatbereich mit Schlafzimmer und Ankleide an. Von dort gibt es einen Zugang auf die Terrasse hinter dem Haus. Das helle Bad ist mit einem bodengleichen Duschbereich ausgestattet. Außerdem gibt es im Erdgeschoss ein separates Arbeitszimmer, das vom Hausflur zugänglich ist.

Die Wohnung im Obergeschoss weist eine deutlich andere Charakteristik auf. Bei einer Raumhöhe von ca. 2,75 Meter sind die Funktionen der Räume deutlicher getrennt. Die Wohnung hat einen besonderen Charme insbesondere dadurch, dass in Teilen der Innenwände das Fachwerk freigelegt wurde. Der Wohnbereich ist großzügig geschnitten. Vom Essbereich, der sich an den Kochbereich anschließt, gibt es einen Zugang auf eine große Dachterrasse in Südausrichtung. Schlafzimmer und Kinder- oder Arbeitszimmer ergänzen das Raumprogramm. Auch das Bad in dieser Wohnung ist mit einem bodengleichen Duschbereich ausgestattet.

Die attraktiv geschnittene Wohnung im Dachgeschoss ist kreativ gestaltet. Das kleine Bad ist mit einer Dusche ausgestattet.

CODE DU BIEN: 25061021 - 44867 Bochum – Höntrop

## Détails des commodités

- Überwiegend Kunststofffenster mit 2-fach, bzw. 3-fach-Isolierverglasung und im EG und OG mit elektrisch bedienbaren Rolläden
- Bodenbelag überwiegend hochwertiges Design-Vinyl, Holzdielen, bzw. Fliesen
- Holzbalkendecken, Innenwände teilweise in Holzfachwerk
- Moderne Bäder, insbesondere im Erd- und Obergeschoss
- Hochwertig ausgestattete Einbauküchen im Erd- und Obergeschoss
- Kamin mit Einsatz im Erdgeschoss
- Bus-System im Erdgeschoss
- Überwachung durch Kamera-System
- Wasser-/Abwasser- und Elektroinstallation komplett erneuert

CODE DU BIEN: 25061021 - 44867 Bochum – Höntrop

## Tout sur l'emplacement

Das Gebäude liegt am Bochumer Stadtrand in Bochum-Höntrop, in der Nähe zu Essen-Steele. Der Stadtteil bietet mit ausgedehnten Grünflächen, mit Reitmöglichkeiten sowie der Nähe zur Ruhr und den Ruhrauen einen sehr hohen Wohnwert. Sämtliche Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs finden sich in dem Stadtteilzentrum in Höntrop. 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. Mehrere Schulen und Kindergärten liegen in geringer Entfernung.

Die Immobilie hat durch die Nähe zu den Autobahnen A40 und A448 eine hervorragende überörtliche Anbindung in alle Richtungen. Eine Bushaltestelle liegt in unmittelbarer Nähe.

CODE DU BIEN: 25061021 - 44867 Bochum – Höntrop

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 25.5.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 233.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1907.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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.

CODE DU BIEN: 25061021 - 44867 Bochum – Höntrop

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Michael Kayka

---

Hattinger Straße 44, 44789 Bochum

Tel.: +49 234 - 97 88 894 0

E-Mail: bochum@von-poll.com

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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