

Bochum – Werne

Großzügiges Zweifamilienhaus mit großem Grundstück in naturnaher Lage

CODICE OGGETTO: 25061014



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 725.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 243 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.040 m²

CODICE OGGETTO: 25061014 - 44894 Bochum – Werne

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25061014 - 44894 Bochum – Werne

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25061014
Superficie netta	ca. 243 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Anno di costruzione	1974
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	725.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 142 m ²

CODICE OGGETTO: 25061014 - 44894 Bochum – Werne

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	14.11.2034
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	320.60 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1974

CODICE OGGETTO: 25061014 - 44894 Bochum – Werne

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25061014 - 44894 Bochum – Werne

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25061014 - 44894 Bochum – Werne

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25061014 - 44894 Bochum – Werne

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25061014 - 44894 Bochum – Werne

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25061014 - 44894 Bochum – Werne

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25061014 - 44894 Bochum – Werne

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25061014 - 44894 Bochum – Werne

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25061014 - 44894 Bochum – Werne

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25061014 - 44894 Bochum – Werne

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25061014 - 44894 Bochum – Werne

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25061014 - 44894 Bochum – Werne

Una prima impressione

Dieses Wohnhaus wurde ca. 1974 in massiver, solider Bauweise mit vollständiger Unterkellerung errichtet und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Es beinhaltet zwei Wohnungen, die bei Bedarf zu einer großzügigen Einheit zusammengefügt werden können und eignet sich daher für Familien, als Generationenwohnen oder zum Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Im Erdgeschoss empfängt Sie eine großzügige Diele mit Garderobenbereich und Gäste-WC. Von hier aus gelangen Sie über einen Schrankflur zum geräumigen Schlafzimmer und zum hellen, großzügigen Bad, das mit Dusche und Badewanne ausgestattet ist. Das Herzstück des Hauses bildet der eindrucksvolle Wohnbereich, der sich mit teils 5,60 Meter Raumhöhe und einem gemütlichen Kaminbereich außergewöhnlich präsentiert. Das angrenzende Esszimmer und die geräumige Küche laden zum geselligen Beisammensein ein. Eine offene Treppe führt zur Galerie, die sich hervorragend als Arbeitsbereich, Leseecke oder privater Rückzugsort eignet. Vom Wohnbereich und vom Esszimmer gelangen Sie auf die sonnige Südterrasse und in den großen Garten. Der Blick öffnet sich zur freien Landschaft – ein wunderbarer Ort zum Entspannen und Genießen.

Im Obergeschoss liegt die zweite Wohnung, die über eine Diele mit Gäste-WC betreten wird. Auf der Vorderseite des Hauses liegen das Schlafzimmer mit angrenzendem Ankleidebereich sowie ein modernes Duschbad. Der Wohn-/Ess-/ und Kochbereich auf der Gartenseite ist nach Süden ausgerichtet und bietet Zugang zum sonnigen Balkon. Hier können Sie die Seele baumeln lassen und genießen einen fantastischen Blick ins Grüne.

Im Untergeschoss stehen Ihnen ein großzügiger Hobbyraum, ein Hauswirtschaftsraum, der Heizraum sowie Vorrats- und Abstellräume zur Verfügung. Darüber hinaus befindet sich hier ein wohnlich gestaltetes Apartment mit eigenem Duschbad – ideal für Gäste oder als separates Homeoffice.

Eine übergroße PKW-Garage vervollständigt das Angebot.

CODICE OGGETTO: 25061014 - 44894 Bochum – Werne

Dettagli dei servizi

- Massivbauweise, 1974 errichtet
- Zwei Wohneinheiten (zusammenlegbar)
- Im EG Holzfenster mit Isolierverglasung und mit Rollläden, Bj. 1994, im OG Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden, Bj. 2021
- Bodenbelag überwiegend Fliesen, bzw. Parkett
- Großzügige Bäder
- Offener Kamin im Wohnbereich
- Galerie mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- Terrasse und Balkon in Südausrichtung mit herrlichem, unverbaubaren Landschaftsblick
- Dach und Kellerdecke 2023 gedämmt
- Übergroße PKW-Garage

CODICE OGGETTO: 25061014 - 44894 Bochum – Werne

Tutto sulla posizione

Das Wohnhaus liegt in einer gewachsenen Wohnlage in Bochum-Werne in der Nähe der Stadtgrenze zu Dortmund in direkter Nachbarschaft zum neuen Golfplatz. In unmittelbarer Nähe beginnt ein ausgedehnter Grünzug. 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. Durch die hervorragende Anbindung an die A40 erreichen Sie schnell die umliegenden Städte. Eine Bushaltestelle liegt in unmittelbarer Nähe.

CODICE OGGETTO: 25061014 - 44894 Bochum – Werne

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.11.2034.

Endenergiebedarf beträgt 320.60 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974.

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 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.

CODICE OGGETTO: 25061014 - 44894 Bochum – Werne

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Michael Kayka

Hattinger Straße 44, 44789 Bochum

Tel.: +49 234 - 97 88 894 0

E-Mail: bochum@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com