Bochum – Werne

Spaziosa casa bifamiliare con ampio terreno in un contesto naturale

Codice oggetto: 25061014



PREZZO D'ACQUISTO: 639.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 243 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1040 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 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Anno di costruzione	1974
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	639.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 142 m²

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	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	320.6 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

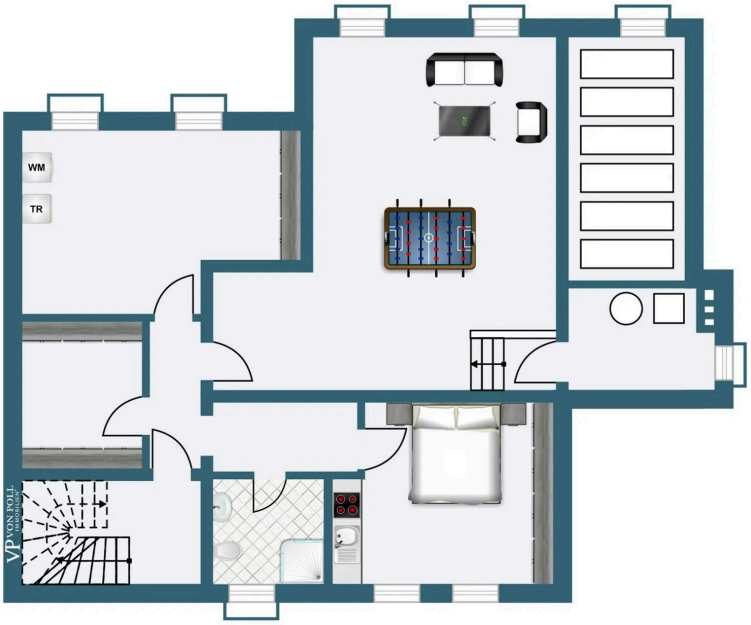




Codice oggetto: 25061014 - 44894 Bochum – Werne

La proprietà





Codice oggetto: 25061014 - 44894 Bochum – Werne

Una prima impressione

Questa casa solida, costruita intorno al 1974 con un seminterrato completo, offre soluzioni abitative versatili. È composta da due appartamenti che possono essere uniti in un'unica spaziosa unità, rendendola ideale per famiglie, convivenze multigenerazionali o per combinare vita e lavoro sotto lo stesso tetto. Il piano terra vi accoglie con un ampio ingresso con guardaroba e bagno per gli ospiti. Da qui, un corridoio conduce alla spaziosa camera da letto principale e a un bagno luminoso e spazioso, dotato sia di doccia che di vasca. Il cuore della casa è l'imponente zona giorno, con soffitti alti fino a 5,60 metri e un accogliente camino. La sala da pranzo adiacente e l'ampia cucina invitano a intrattenere gli ospiti. Una scala aperta conduce al soppalco, perfetto come spazio di lavoro, angolo lettura o rifugio privato. Sia il soggiorno che la sala da pranzo si aprono sulla soleggiata terrazza esposta a sud e sull'ampio giardino. La vista si estende fino alla campagna aperta, un luogo meraviglioso per rilassarsi e godersi l'aria aperta. Il secondo appartamento si trova al piano superiore, accessibile tramite un corridoio con bagno per gli ospiti. Nella parte anteriore della casa si trovano la camera da letto principale con annessa zona spogliatoio e un moderno bagno con doccia. La zona giorno/pranzo/cucina open space sul lato giardino è esposta a sud e offre accesso al balcone soleggiato. Qui potrete rilassarvi e godere di una fantastica vista sul verde circostante. Il seminterrato offre un'ampia sala hobby, una lavanderia, il locale caldaia e ripostigli. Inoltre, c'è un appartamento arredato in modo confortevole con un proprio bagno con doccia, ideale per gli ospiti o come ufficio separato. Un garage extra-large completa la proprietà.

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 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.

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