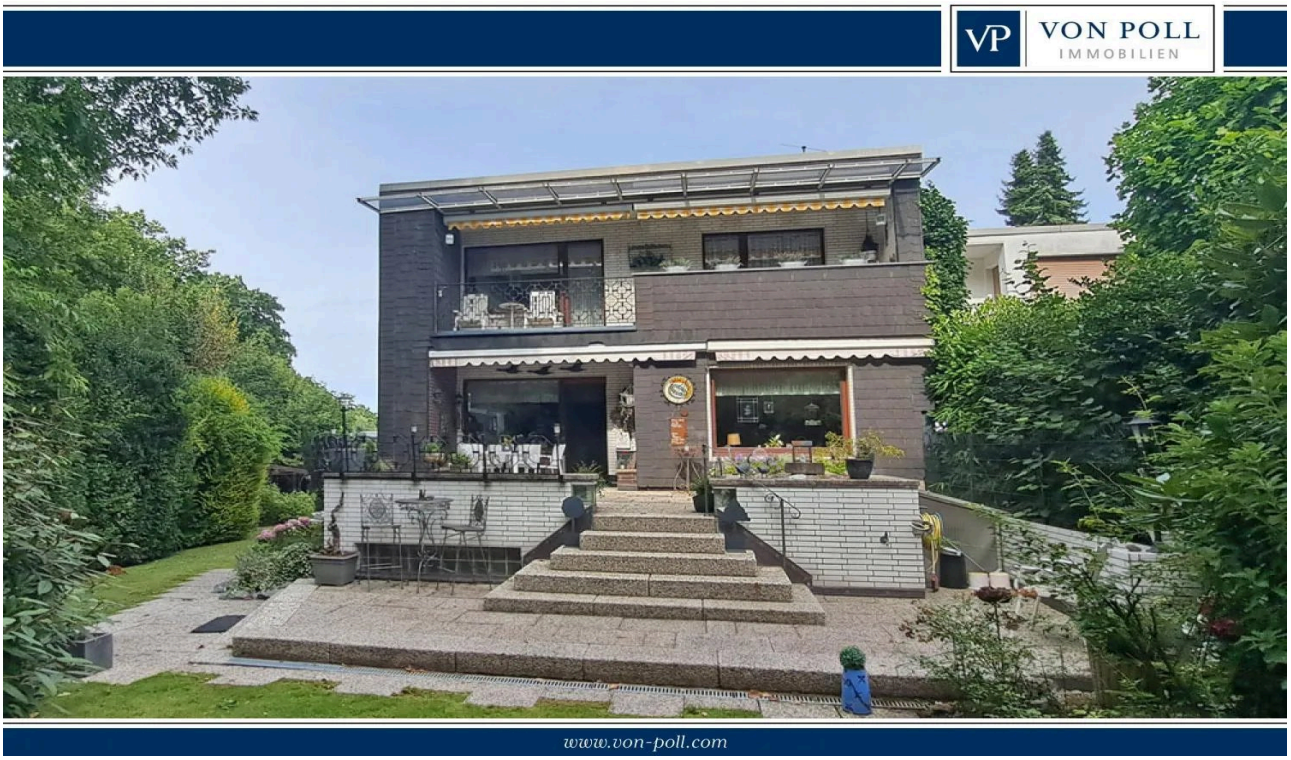
Bochum – Wiemelhausen

Großzügiges Zweifamilienhaus in ruhiger, grüner Wohnlage

Objektnummer: 26061007



KAUFPREIS: 619.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 275 m² • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 767 m²

Objektnummer: 26061007 - 44799 Bochum – Wiemelhausen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26061007 - 44799 Bochum – Wiemelhausen

Auf einen Blick

Objektnummer	26061007
Wohnfläche	ca. 275 m²
Zimmer	9
Badezimmer	3
Baujahr	1970
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	619.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 69 m²
Ausstattung	Schwimmbad, Sauna, Kamin

Objektnummer: 26061007 - 44799 Bochum – Wiemelhausen

Auf einen Blick: Energiedaten

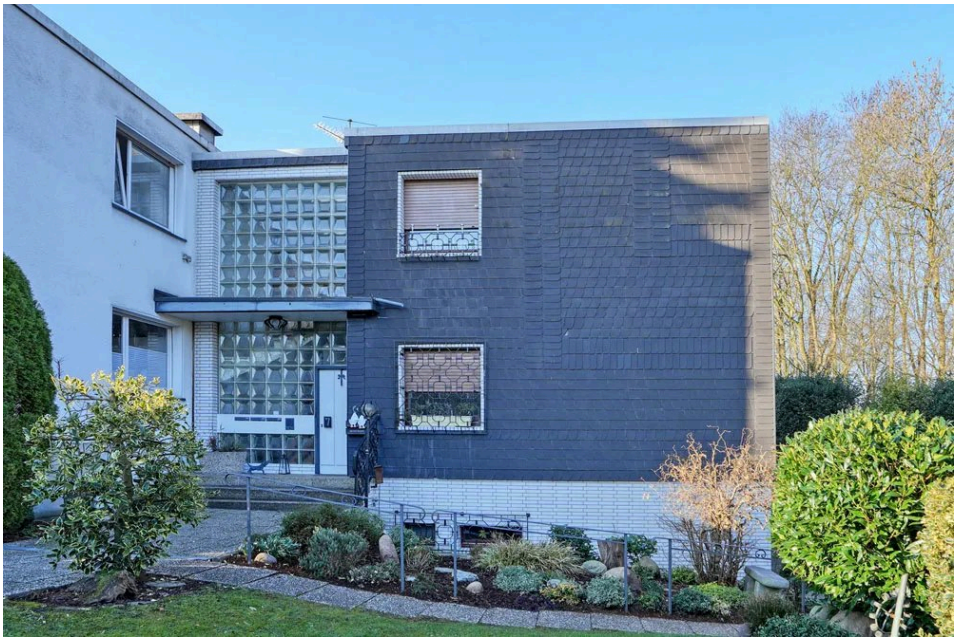
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Fern
Energieausweis gültig bis	18.01.2036
Befeuerung	Fernwärme

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	298 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1970

Objektnummer: 26061007 - 44799 Bochum – Wiemelhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26061007 - 44799 Bochum – Wiemelhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26061007 - 44799 Bochum – Wiemelhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26061007 - 44799 Bochum – Wiemelhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26061007 - 44799 Bochum – Wiemelhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26061007 - 44799 Bochum – Wiemelhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26061007 - 44799 Bochum – Wiemelhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26061007 - 44799 Bochum – Wiemelhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26061007 - 44799 Bochum – Wiemelhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26061007 - 44799 Bochum – Wiemelhausen

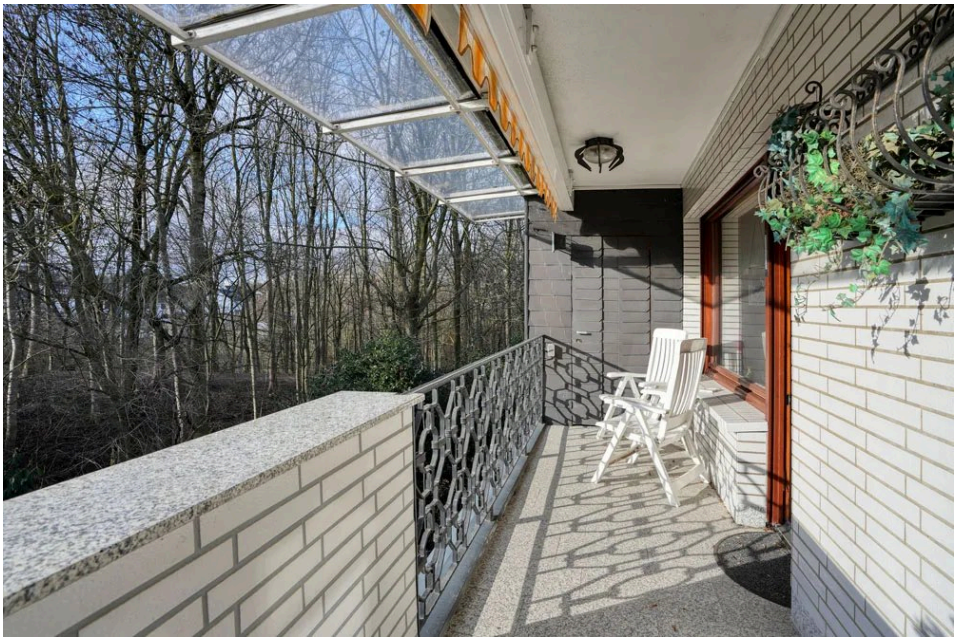
Die Immobilie





Objektnummer: 26061007 - 44799 Bochum – Wiemelhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26061007 - 44799 Bochum – Wiemelhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26061007 - 44799 Bochum – Wiemelhausen

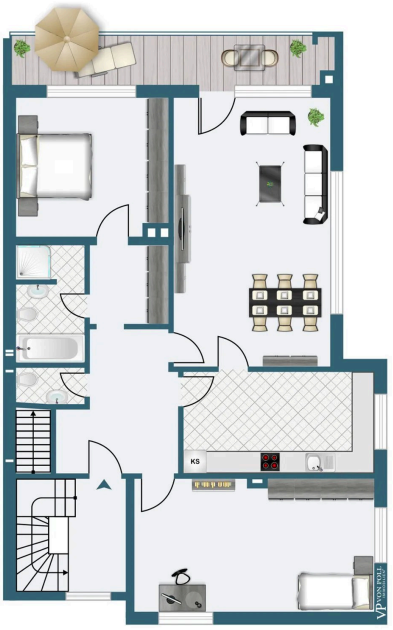
Die Immobilie





Objektnummer: 26061007 - 44799 Bochum – Wiemelhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26061007 - 44799 Bochum – Wiemelhausen

Ein erster Eindruck

Dieses großzügig geschnittene Zweifamilienhaus wurde 1970 in massiver Bauweise errichtet. Es ist vollständig unterkellert.
In der Wohnung im Erdgeschoss gelangt man zunächst in eine geräumige Diele mit Garderobe, von der die Räume erschlossen werden. Der großzügige Wohn-/Essbereich ist mit einem offenen Kamin ausgestattet und hat einen Zugang auf die Terrasse und in den Garten. Angrenzend an den Wohnbereich gibt es ein großes Arbeitszimmer. Die Küche ist funktional zugeschnitten. Ein großer Raum auf der Vorderseite des Hauses kann als Kinderzimmer genutzt werden. Das Gäste-WC kann optional mit einer Dusche ausgestattet werden.
Über eine Treppe im Wohnbereich gelangt man in das Souterrain, in dem sich ein großes Schlafzimmer und ein geräumiges Bad befinden. Das Bad ist mit Dusche und Badewanne ausgestattet.
Die Wohnung im Obergeschoss ist ebenfalls sehr großzügig geschnitten. Von der geräumigen Diele mit Garderobe und Gäste-WC gelangt man in das großzügige Wohn-/Esszimmer mit Zugang auf den Balkon. Angrenzend liegt die Küche. Der Elternbereich mit Schlafzimmer und dem Bad, das mit Dusche und Badewanne ausgestattet ist, ist etwas separiert. Das große Kinderzimmer liegt auf der Vorderseite des Hauses.
Im Untergeschoss gibt es ein Apartment, bestehend aus zwei Zimmern, einem Duschbad und einer Kitchenette. Dieser Bereich könnte optional mit dem Elternschlafbereich der Erdgeschosswohnung verbunden werden.
Außerdem gibt es auf dieser Ebene eine Kellerbar, ein stillgelegtes Schwimmbad, einen Hauswirtschaftsraum mit Sauna sowie mehrere Vorratsräume.
Der Garten ist sehr großzügig geschnitten. Er verfügt über Rasenflächen und Gehölzbereiche und ist mit einem Gartenhaus ausgestattet. Er grenzt unmittelbar an ein kleines Waldstück.
Eine PKW-Garage und ein Stellplatz, wenige Schritte vom Haus entfernt, runden das Angebot ab.
Das Haus bietet hervorragende Möglichkeiten, um durch gezielte Modernisierung persönliche Wohnträume und heutige Standards zu verwirklichen. Dabei ist es möglich, das Haus weiter als Zweifamilienhaus zu nutzen oder alternativ zu einem außergewöhnlich großzügigen Einfamilienhaus umzugestalten.

Objektnummer: 26061007 - 44799 Bochum – Wiemelhausen

Ausstattung und Details

- Fußbodenbelag überwiegend Naturstein, Teppichboden, bzw. Fliesen
- Holzfenster mit Isolierverglasung und Rollläden
- Offener Kamin im Wohnbereich
- Schwimmbad (stillgelegt) und Sauna im Souterrain
- PKW-Garage und Stellplatz in Hausnähe

Objektnummer: 26061007 - 44799 Bochum – Wiemelhausen

Alles zum Standort

Dieses Wohnhaus liegt in gewachsener, ruhiger Wohnlage südwestlich der Innenstadt in Bochum-Steinkuhl in einer verkehrsberuhigten Sackgasse. Unmittelbar an das Grundstück angrenzend beginnt ein Grünzug. Sämtliche Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs finden sich in Steinkuhl und im Uni-Center. 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 Entfernung, ebenso die Ruhr-Universität und andere Hochschulen.

Objektnummer: 26061007 - 44799 Bochum – Wiemelhausen

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26061007 - 44799 Bochum – Wiemelhausen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Michael Kayka

Hattinger Straße 44, 44789 Bochum
Tel.: +49 234 - 97 88 894 0
E-Mail: bochum@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com