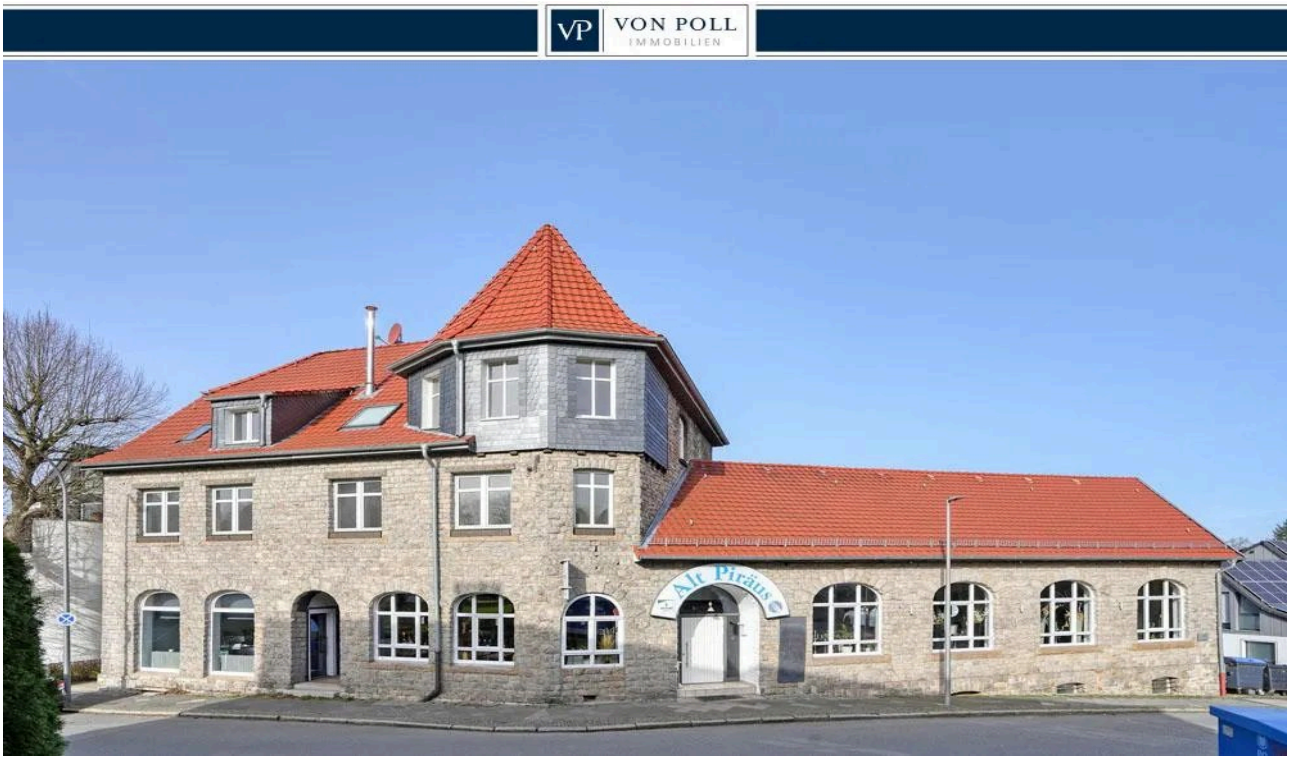
Bochum

Historisches Juwel, denkmalgeschützt und modern in Top-Lage von Bochum-Stiepel

Objektnummer: 26061020



KAUFPREIS: 1.000.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 295 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1182 m²

Objektnummer: 26061020 - 44797 Bochum

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

Objektnummer: 26061020 - 44797 Bochum

Auf einen Blick

Objektnummer	26061020
Wohnfläche	ca. 295 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	8
Baujahr	1900

Kaufpreis	1.000.000 EUR
Provision	Käuferprovision 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Balkon

Objektnummer: 26061020 - 44797 Bochum

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befeuerung	Gas		

Objektnummer: 26061020 - 44797 Bochum

Die Immobilie





Objektnummer: 26061020 - 44797 Bochum

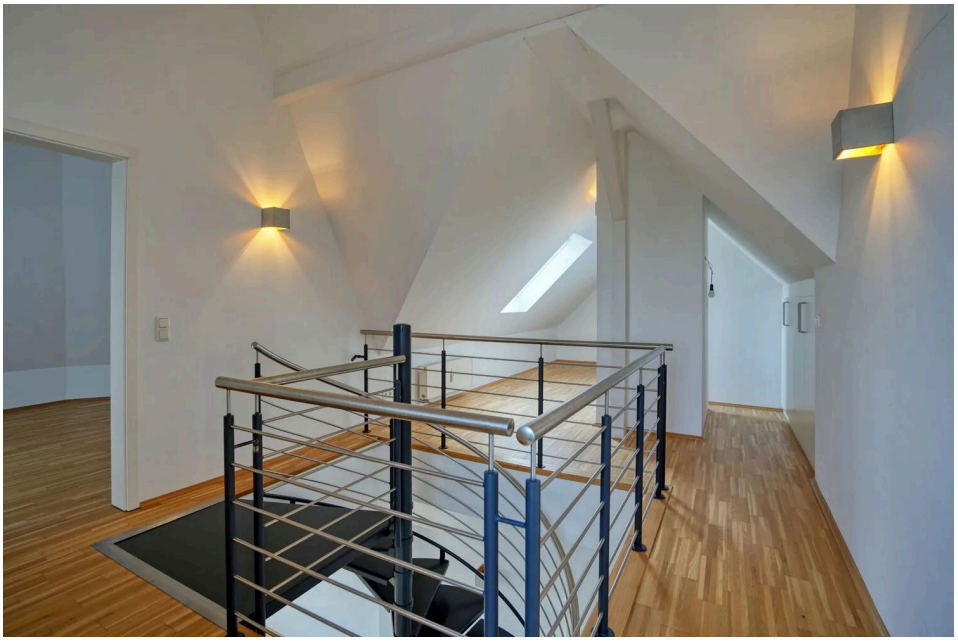
Die Immobilie





Objektnummer: 26061020 - 44797 Bochum

Die Immobilie





Objektnummer: 26061020 - 44797 Bochum

Die Immobilie





Objektnummer: 26061020 - 44797 Bochum

Die Immobilie





Objektnummer: 26061020 - 44797 Bochum

Die Immobilie





Objektnummer: 26061020 - 44797 Bochum

Die Immobilie





Objektnummer: 26061020 - 44797 Bochum

Die Immobilie





Objektnummer: 26061020 - 44797 Bochum

Die Immobilie

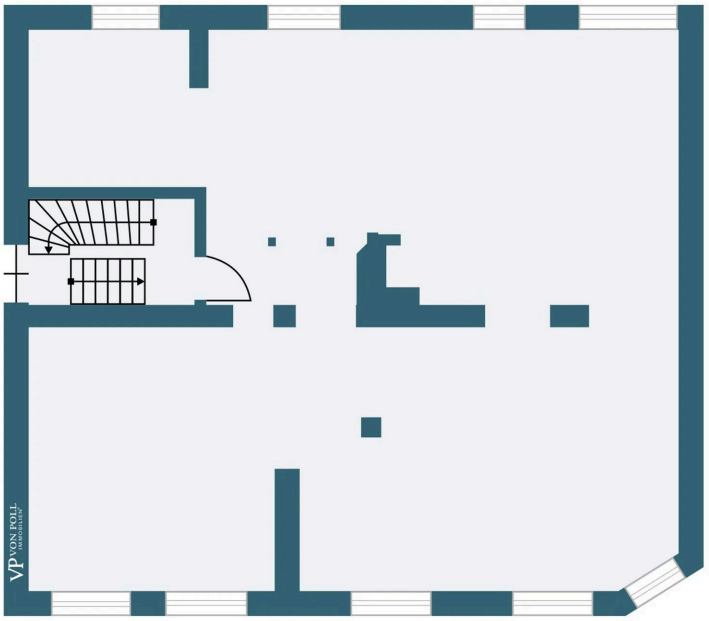




Objektnummer: 26061020 - 44797 Bochum

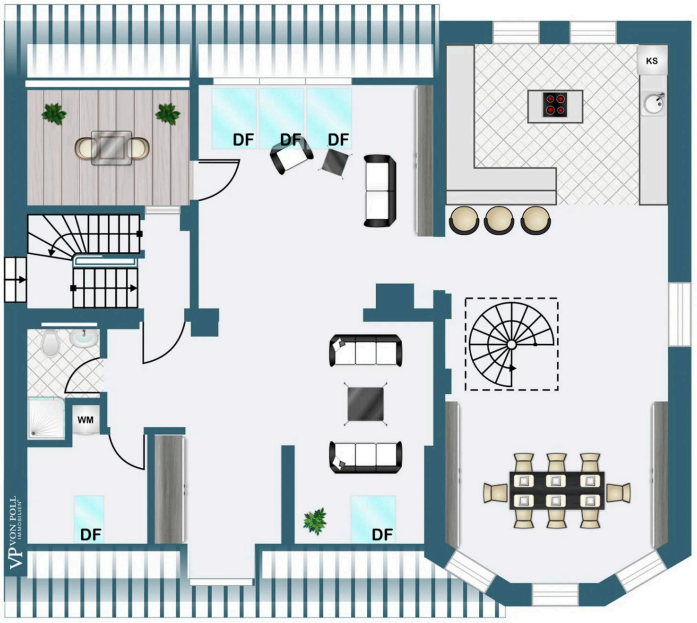
Die Immobilie

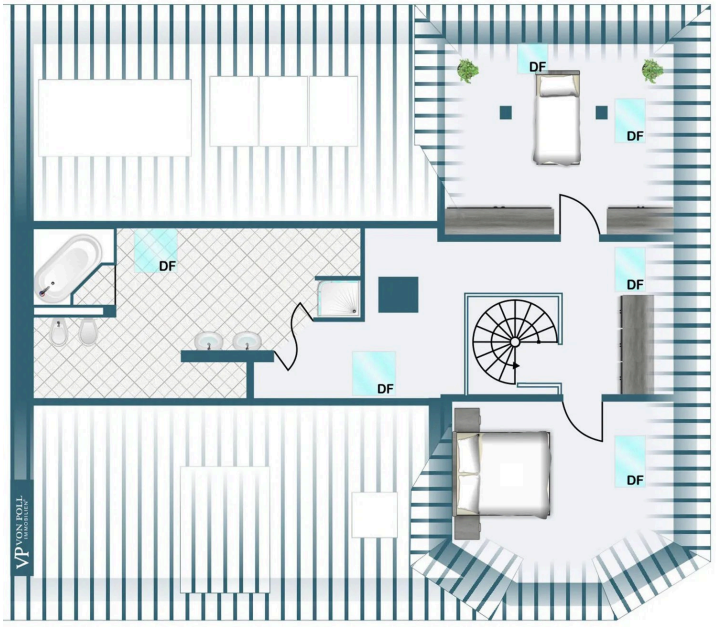




Objektnummer: 26061020 - 44797 Bochum

Die Immobilie





Objektnummer: 26061020 - 44797 Bochum

Ein erster Eindruck

Diese traumhafte Immobilie befindet sich in begehrter Wohnlage von Bochum-Stiepel, unweit des Stadtteilzentrums. Das genaue Baujahr ist unklar, das Gebäude wird aber erstmals um 1900 erwähnt. Erbaut vornehmlich aus Ruhrsandstein, gewonnen aus dem früheren, nahegelegenen Steinbruch prägt es in imposanter Weise diese Wohngegend. Die malerische Anordnung des dreiteiligen historischen Bauwerkes beeindruckt ebenso wie die korbbogigen Fensteröffnungen und der eingezogene Rundbogen, der ins Wirtshaus einlädt. Im Eingangsbereich zur Gaststätte befindet sich das sog. ‚Kläppchen'. Es stellt ein Relikt aus der Zeit der Bergleute dar, welches erhalten geblieben ist und über das den Bergleuten seinerzeit ihr Feierabend-Schnäpschen ausgeschenkt wurde.
Der Turm im Mittelteil des Gebäudes war typisch für Gasthausbauten der Jahrhundertwende. Dieser prägt ebenso den Stil des Bauwerkes und verleiht ihm einen besonderen Charakter wie die rau zugeschlagenen Quader der Steinfassade.
Im Jahr 1998 wurde dieses markante Bauwerk von Stiepel in die Denkmalliste der Stadt Bochum aufgenommen. Besonders erhaltungswürdig empfand man die Baugeschichte und Volkskunde, die diesem bedeutenden Gebäude zu Teil wird.
Anfangs genutzt als Bäckerei, Lebensmittelgeschäft und Wirtshaus entwickelte es sich zu einem bekannten und beliebten Ausflugslokal der Jahrhundertwende, nicht zuletzt wegen der Nähe zu den Ruhrhöhen und der bevorzugten ländlichen Umgebung nahe der Ortsteilmitte.
Heute beherbergt die imposante Immobilie im Erdgeschoss vornehmlich eine Gaststätte sowie ein kleines Büro, welches ebenfalls vermietet ist.
Die Wohnung im Obergeschoss ist sehr großzügig gestaltet und misst ca. 125 m². Aktuell wurde diese Einheit zurückgebaut. Die offene Bauweise nach Entkernung lässt Raum zur Entfaltung vieler Ideen. Denkbar wäre auch eine Trennung in 2 Wohneinheiten. Optional besteht die Möglichkeit, einen Balkon zur Rückseite des Hauses in Nord-West-Ausrichtung zu realisieren.
Im Dachgeschoss befindet sich die moderne und schicke Maisonettewohnung, die sofort bezogen werden könnte. Im vorderen Teil der hochwertigen Wohnung befinden sich ein Gäste-Bad mit Dusche und ein praktischer Hauswirtschaftsraum, den man aber auch z.B. als kleines Büro nutzen könnte. Der Wohnraum ist großzügig und offen gestaltet und zu beiden Seiten des Hauses hin ausgerichtet. Viel Tageslicht und eine Dachloggia sorgen sofort für den richtigen Wohlfühlfaktor. Daran angrenzend erreicht man das Highlight der Wohnung: den großzügigen und offenen Koch-/Ess-bereich mit einer hochwertigen Einbauküche inklusive Kochinsel. Eine moderne Wendeltreppe trennt die beiden Bereiche und führt von dort in die Schlafebene. Die beiden gegenüberliegenden Räume befinden sich jeweils im Turm des Gebäudes, deckenhoch bis zur Spitze Hier lässt sich märchenhaft nächtigen.
Ein äußerst großzügiges Tageslichtbad mit Eckbadewanne, Doppelwaschbecken und Dusche komplettiert die Etage. Hochwertige Schrankeinbauten, Echtholzparkett,

raffinierte Beleuchtung sowie eine sonnige Dachloggia werten diese Maisonettewohnung auf. Die gesamte Etage bietet einen wundervollen Rundumblick. Von allen Seiten fällt Licht ein und erlaubt die freie Sicht in das Leben der Nachbarstraßen.

Objektnummer: 26061020 - 44797 Bochum

Ausstattung und Details

- Baujahr ca. 1900, historisches Bauwerk
- Grundstück ca. 1182 m²
- Wfl. ca. 295 m²/Gesamtfläche ca. 650 m²
- KG: Keller, Hzg., Atelier, Personalraum
- EG: Gastronomie mit Küche, Saal, Bühne; Büro
- OG: entkernte Etage für eigene Ideen
- DG/Spitzboden: bezugsfertige Maisonettewhg.
- Denkmalschutz (kein Energieausweis)
- Echtholzparkett, Fliesen in den Bädern
- Gas-Zentralheizung, Keller, innenl. Garage
- Kleiner Außenbereich mit Hof + Gartenfläche
- Garage im hinteren Bereich des Hauses (vermietet)
- Loggia im DG mit fantastischem Ausblick
- Balkon als mögliche Realisierung im OG
(baurechtl. zu prüfen)

Objektnummer: 26061020 - 44797 Bochum

Alles zum Standort

Dieses denkmalgeschützte Juwel befindet sich in bester und gepflegter Wohnlage von Bochum-Stiepel, ca. 400 m entfernt vom Stadtteilzentrum. Nur wenige Gehminuten entfernt finden Sie hier sämtliche Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Sparkasse und Vieles mehr.
Durch die gute Erreichbarkeit der Ruhrhöhen war die Gaststätte stets beliebt und ein bevorzugtes Ausflugsziel. Über die Grenzen von Stiepel hinaus hält auch heute noch diese Beliebtheit für das Bauwerk und die dort ansässige Gastronomie an.
Für Sport und Freizeitgestaltung hat Stiepel ebenfalls eine Menge zu bieten. Neben einem Fitness-Studio, Golf- und Tennis-Klub kann man an den Anlegestellen des nahegelegenen Kemnader Sees auch zahlreichen Wassersportarten nachgehen.
Mehrere Schulen und Kindergärten befinden sich in geringer Entfernung, ebenso die Ruhr-Universität Bochum. Und zur Bochumer-City fährt man bequem mit dem Bus des ÖPNV, mit dem PKW oder umweltbewusst mit dem Rad.
Durch die Anbindung an die A43 und die A448 ist man gut vernetzt mit den Nachbarstädten Hattingen und Witten.
Die perfekte Wohnlage für Sie zur Eigennutzung, zur Vermietung und zur Verpachtung.

Objektnummer: 26061020 - 44797 Bochum

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: 26061020 - 44797 Bochum

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