Bochum – Dahlhausen

Erdgeschosswohnung! Tolle Wohnlage, Balkon und Garage!

Objektnummer: 26061032



KAUFPREIS: 285.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 91.36 m² • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: 26061032 - 44879 Bochum – Dahlhausen

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

Objektnummer: 26061032 - 44879 Bochum – Dahlhausen

Auf einen Blick

Objektnummer	26061032
Wohnfläche	ca. 91.36 m²
Zimmer	3.5
Baujahr	1994
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	285.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 26061032 - 44879 Bochum – Dahlhausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	102.4 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	09.02.2031	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1995

Objektnummer: 26061032 - 44879 Bochum – Dahlhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26061032 - 44879 Bochum – Dahlhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26061032 - 44879 Bochum – Dahlhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26061032 - 44879 Bochum – Dahlhausen

Die Immobilie

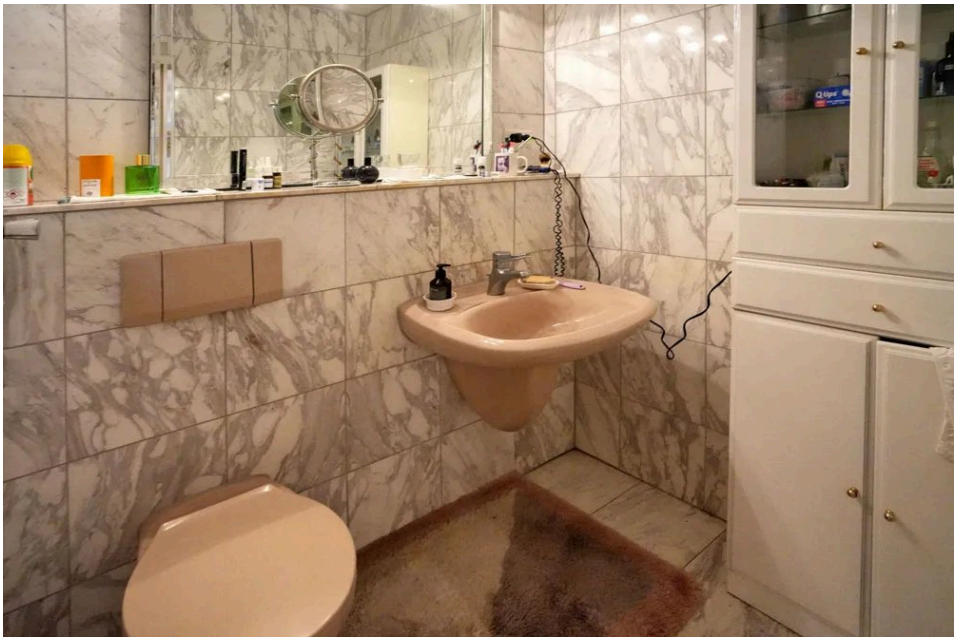




Objektnummer: 26061032 - 44879 Bochum – Dahlhausen

Die Immobilie

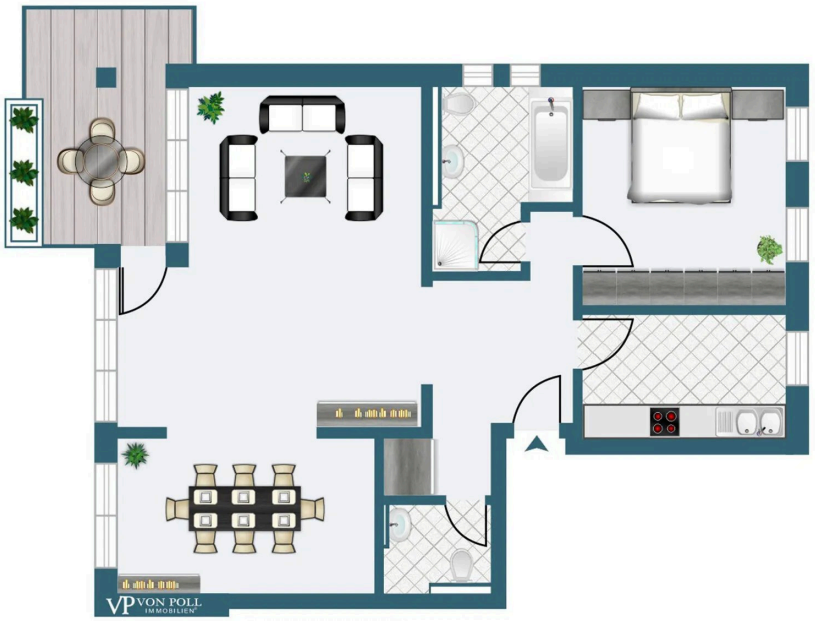




Objektnummer: 26061032 - 44879 Bochum – Dahlhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26061032 - 44879 Bochum – Dahlhausen

Ein erster Eindruck

Im Erdgeschoss / Hochparterre eines sehr gepflegten 6-Familienhauses befindet sich diese gut geschnittene Eigentumswohnung, Baujahr ca. 1994 (Bezug 1995). Die Wohnung verfügt über einen gelungenen Grundriss sowie einen sonnigen Balkon auf der Rückseite des Hauses in Süd-Ausrichtung mit einem tollen Weitblick, der bis zur Lindener Kirche reicht.
Nach nur wenigen Stufen betritt man die zentral gelegene Diele. Sie bietet neben einem Garderobenbereich auch einen praktischen Abstellraum (ehemals Zugang zum Kinderzimmer) und verbindet alle Räume geschickt miteinander. Ein offenes Wohnkonzept beeindruckt, nicht zuletzt durch den bogenförmigen Durchbruch vom Kinderzimmer zum Wohnzimmer. Ein großzügiger Wohn-Essbereich entstand, der sich aber leicht wieder schließen ließe, falls 3 Wohnräume benötigt würden. Das Schlafzimmer bietet genug Platz für das entsprechende Mobiliar.
Ein wunderschönes Tageslichtbad mit Wanne und Dusche wird ergänzt durch ein praktisches Gäste-WC.
Zu der Wohnung gehört selbstverständlich eine Garage und ein Kellerraum im Untergeschoss sowie ein Wasch- und Trockenraum. Sinnvolle eigene Anschlüsse und Wasserzähler wurden installiert.
Für dieses Baujahr ungewöhnlich, wurde eine hochwertige Ausstattung gewählt. Während in den 1990er Jahren häufig manhattan-graue Fliesen verwendet wurden entschied man sich hier für hochwertige Oberböden in Marmor und Granit. Die bodentiefen Fenster im Wohnzimmer als Schiebetüranlage, die wunderschönen und vor allem echten Stuckelemente sowie stimmungsvolle Wandlampen vermitteln einen gehobenen Eindruck der Immobilie. Heutzutage gefragt wurde bereits bei der Gestaltung dieser Eigentumswohnung auf störende Türen von der Diele zum Wohnraum verzichtet und somit auf eine offene Bauweise gesetzt. Eine liebevoll ausgesuchte Sammlung exklusiver, teilweise antiker Kleinmöbel, die nach Absprache optional gerne übernommen werden können unterstreicht dieses positive Wohngefühl!

Objektnummer: 26061032 - 44879 Bochum – Dahlhausen

Ausstattung und Details

- Einheitlicher hochwertiger Bodenbelag (Marmor)
- Bäder deckenhoch mit Marmor gefliest
- Tageslichtbad mit Dusche und Whirlpool-Badewanne
- Granitboden in der Küche
- Echte Stuckelemente an den Decken
- Kunstofffenster, Isolierdoppelverglasung (Bj.), Rollläden
- Bodentiefe Fensterfront (Schiebetüranlage) im Wohnzimmer
- Balkon in Süd-/Westausrichtung
- Waschraum mit eigenem Anschluß, Trockenraum
- Garage (Leerrohre für elektrischen Anschluß sind vorhanden)
- Kellerraum (gefliest) im Untergeschoss
- Zwei Häuser à 6 Wohneinheiten in der Verwaltung
- Günstiges Hausgeld inkl. Heizkosten, Gartenpflege, Winterdienst
- Wohnung über wenige Stufen erreichbar
- Option der Übernahme des exclusiven Mobiliars nach Absprache

Objektnummer: 26061032 - 44879 Bochum – Dahlhausen

Alles zum Standort

Die Wohnung im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses mit sechs Wohneinheiten liegt in einem gefragten, ruhigen Wohnumfeld von Dahlhausen. Der Stadtteil bietet Ihnen neben Bäcker, Sparkasse und Apotheke auch Supermärkte für Ihren täglichen Bedarf. Zum Ortsteil Linden mit seinen zahlreichen Einzelhandelsgeschäften, gepflegter Gastronomie, zahlreichen Ärzten und vielem mehr ist es ebenfalls nicht weit. Man erreicht ihn rasch über den ÖPNV, mit dem PKW oder umweltfreundlich mit dem Fahrrad.
Diese Immobilie eignet sich perfekt für Singles oder Paare durch die offene Bauweise und das um das dritte Zimmer erweiterte Wohnzimmer. Durch die Lage im Haus mit nur wenigen Stufen aber auch für Ältere oder Senioren. Schließt man den Durchbruch wieder ist die Wohnung ebenso gelungen für eine kleine Familie.
Winterdienst und Gartenpflege sind praktischerweise über die Gemeinschaft geregelt, so dass Sie das Wohnen unbeschwert genießen können, auch wenn Sie z. B. mal längere Zeit verreisen möchten. Das günstige Hausgeld beinhaltet neben den o. g. Arbeiten auch die Heizkosten.
Durch diese gefragte Wohnlage, die hochwertige Ausstattung und die gelungene Aufteilung eignet sich dieses Immobilienangebot aber auch zur Vermietung und eventuell zur späteren Eigennutzung im Alter.

Objektnummer: 26061032 - 44879 Bochum – Dahlhausen

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: 26061032 - 44879 Bochum – Dahlhausen

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