Bochum – Ehrenfeld

Großzügige Doppelhaushälfte auf großem Grundstück in bester Lage

Objektnummer: 26061034



KAUFPREIS: 595.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 170 m² • ZIMMER: 7.5 • GRUNDSTÜCK: 706 m²

Objektnummer: 26061034 - 44789 Bochum – Ehrenfeld

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

Objektnummer: 26061034 - 44789 Bochum – Ehrenfeld

Auf einen Blick

Objektnummer	26061034
Wohnfläche	ca. 170 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7.5
Baujahr	1920

Kaufpreis	595.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 59 m²

Objektnummer: 26061034 - 44789 Bochum – Ehrenfeld

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	27.09.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	487.6 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1920

Objektnummer: 26061034 - 44789 Bochum – Ehrenfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26061034 - 44789 Bochum – Ehrenfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26061034 - 44789 Bochum – Ehrenfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26061034 - 44789 Bochum – Ehrenfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26061034 - 44789 Bochum – Ehrenfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26061034 - 44789 Bochum – Ehrenfeld

Die Immobilie

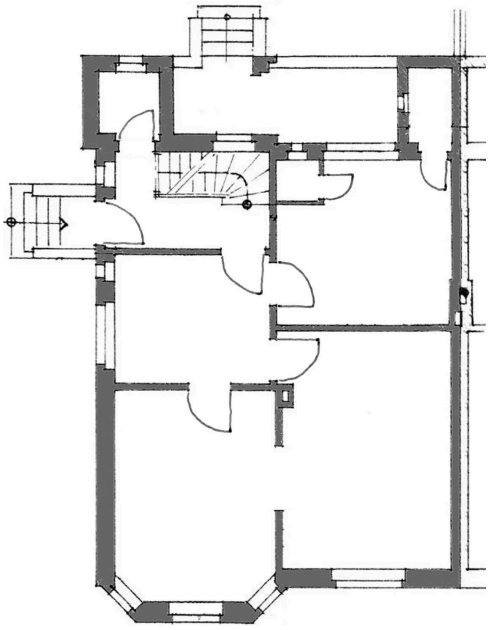




Objektnummer: 26061034 - 44789 Bochum – Ehrenfeld

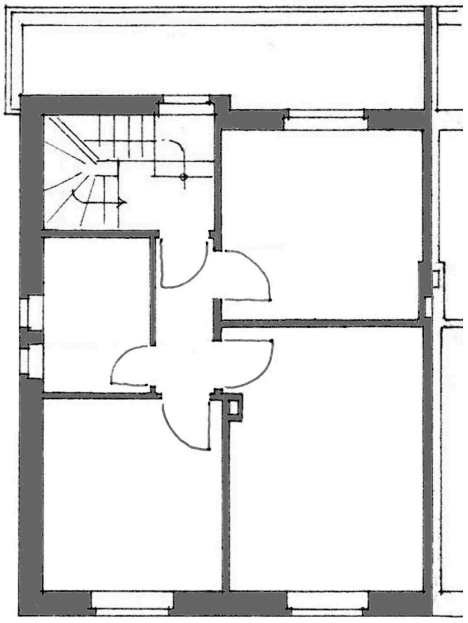
Die Immobilie

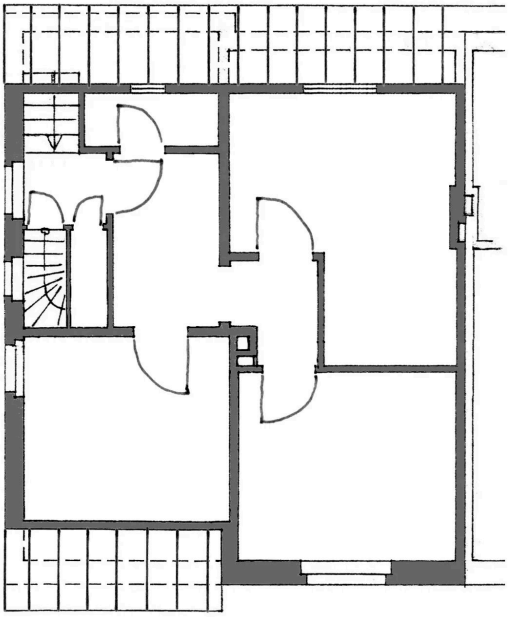




Objektnummer: 26061034 - 44789 Bochum – Ehrenfeld

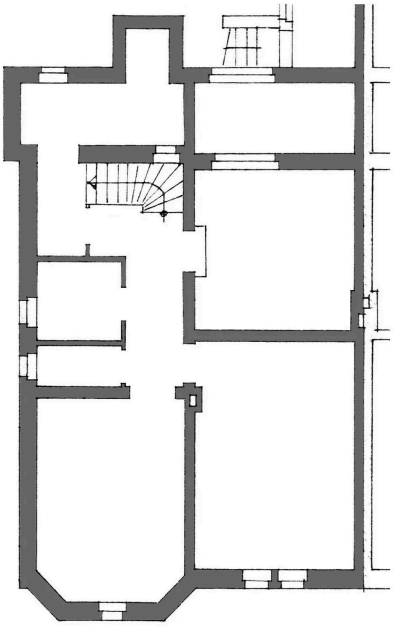
Die Immobilie





Objektnummer: 26061034 - 44789 Bochum – Ehrenfeld

Die Immobilie



Objektnummer: 26061034 - 44789 Bochum – Ehrenfeld

Ein erster Eindruck

Diese solide Doppelhaushälfte wurde ca. 1920 in massiver Bauweise errichtet. Sie ist vollständig unterkellert.
Das Haus wird derzeit als Dreifamilienhaus genutzt, eignet sich aber hervorragend als großzügiges Einfamilienhaus. Besonders hervorzuheben sind die gute Raumaufteilung und insbesondere die großzügige Raumhöhe – im Erdgeschoss ca. 2,85 m, im Obergeschoss ca. 2,70 m.
Im Erdgeschoss liegt eine Wohnung mit 2,5 Räumen – perspektivisch könnte sich hier bestens der Wohn-/Ess- und Kochbereich befinden.
Das Obergeschoss und auch das Dachgeschoss bieten Raum für jeweils 2-3 Schlaf-/Kinder- oder Arbeitszimmer sowie die entsprechenden Bäder. Im Spitzboden gibt es zusätzlich noch eine Ausbaureserve.
Im Kellergeschoss liegen die Hauswirtschafts- und die Funktionsräume.
Der Garten ist großzügig dimensioniert, ideal nach Südwesten ausgerichtet und mit älteren Gehölzen bepflanzt. Er bietet viel Raum für neue Gestaltungsideen und hat ausreichend Platz für Stellplätze und PKW-Garagen.
Die Ausstattung des Hauses genügt nicht mehr heutigen Ansprüchen an zeitgemäßes Wohnen. Eine Sanierung ist erforderlich. Dabei eröffnet sich die Möglichkeit, in bester Lage den Wunsch nach einem attraktiven Stadthaus auf einem großen Grundstück zu realisieren. Die Wohnungen im Erdgeschoss und im Dachgeschoss sind derzeit vermietet, das Obergeschoss ist freigezogen.

Objektnummer: 26061034 - 44789 Bochum – Ehrenfeld

Ausstattung und Details

- Großzügige Raumhöhe – EG ca. 2,85 m, OG ca. 2,70 m

Einfache Ausstattung, nicht mehr zeitgemäß:

- Fußbodenbelag überwiegend Holzdielen, bzw. Fliesen
- Holzfenster mit Einfachverglasung, bzw. Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Gas-Etagenheizung

Objektnummer: 26061034 - 44789 Bochum – Ehrenfeld

Alles zum Standort

Dieses klassische Stadthaus liegt in einer der attraktivsten und begehrtesten Stadtlagen von Bochum. Ehrenfeld ist ein bevorzugtes Wohnquartier wegen seiner Nähe zu kulturellen Highlights wie dem Schauspielhaus und den Kammerspielen, gleichzeitig liegt der Rechener Park direkt vor der Tür. Die Infrastruktur ist optimal. Neben kleinen Geschäften in geringer Entfernung ist auch die Innenstadt mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten sehr schnell erreichbar.
Mehrere Schulen und Kindergärten liegen in teilweise unmittelbarer Nähe.
Durch die hervorragende Anbindung an die A448 erreichen Sie schnell die umliegenden Städte. Außerdem verkehren in der Nähe mehrere Buslinien.

Objektnummer: 26061034 - 44789 Bochum – Ehrenfeld

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: 26061034 - 44789 Bochum – Ehrenfeld

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