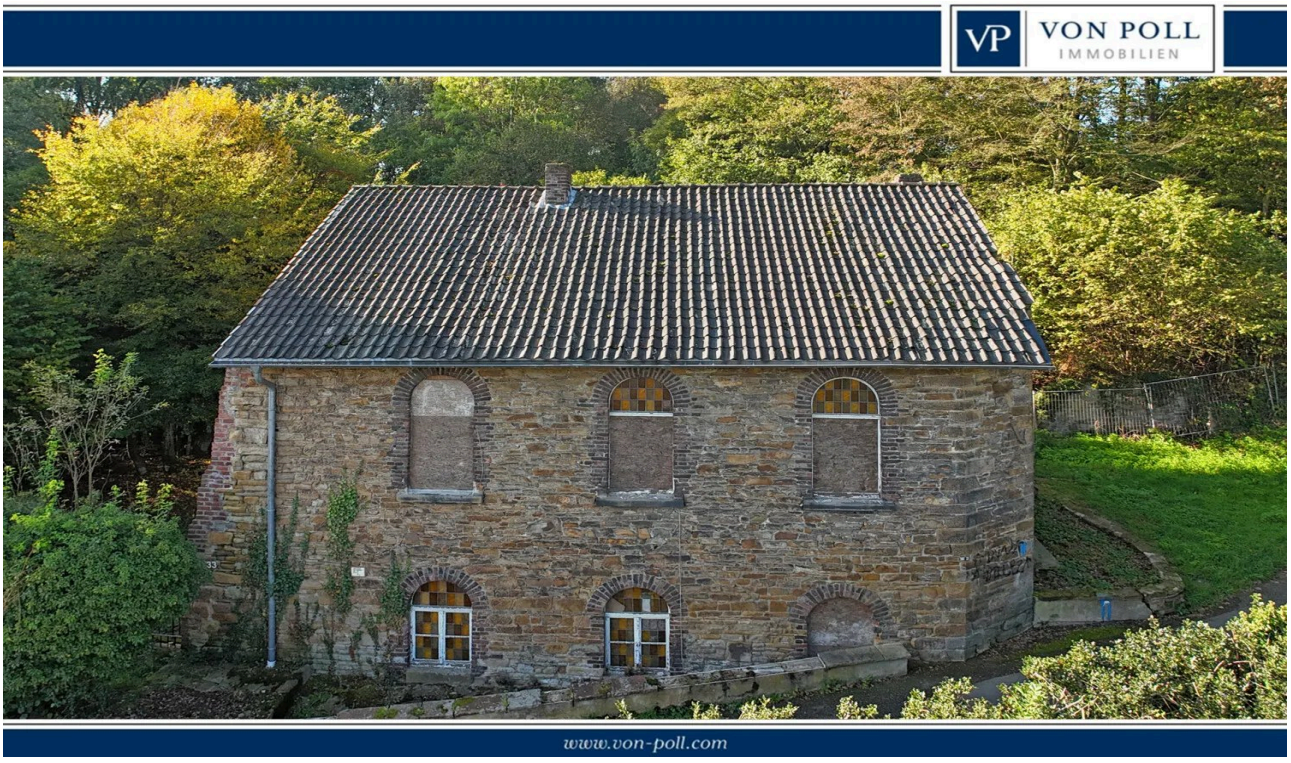
Bochum – Wiemelhausen

Baudenkmal verwandeln in Wohntraum!

Objektnummer: 26061039



KAUFPREIS: 500.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 307 m² • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 1108 m²

Objektnummer: 26061039 - 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: 26061039 - 44799 Bochum – Wiemelhausen

Auf einen Blick

Objektnummer	26061039
Wohnfläche	ca. 307 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	10
Baujahr	1855

Kaufpreis	500.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Balkon

Objektnummer: 26061039 - 44799 Bochum – Wiemelhausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich

Objektnummer: 26061039 - 44799 Bochum – Wiemelhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26061039 - 44799 Bochum – Wiemelhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26061039 - 44799 Bochum – Wiemelhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26061039 - 44799 Bochum – Wiemelhausen

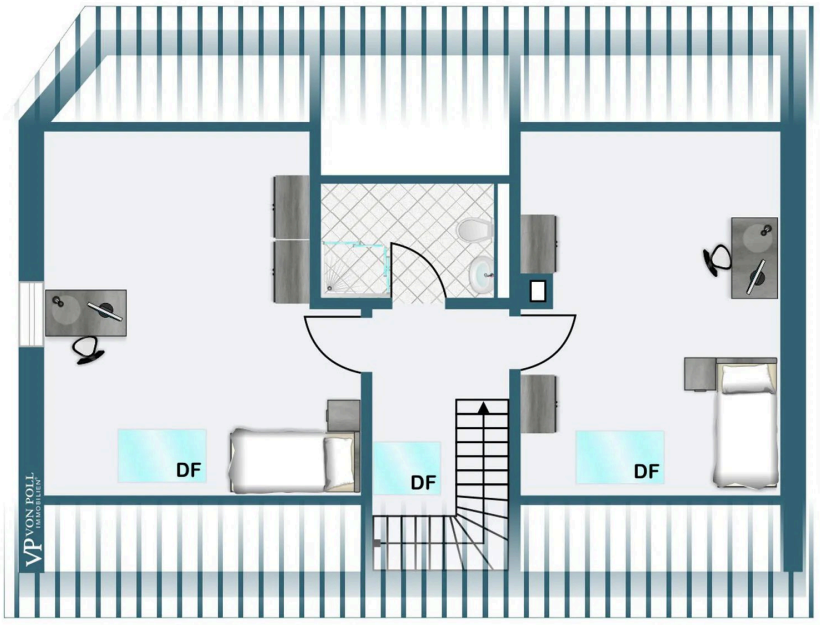
Die Immobilie





Objektnummer: 26061039 - 44799 Bochum – Wiemelhausen

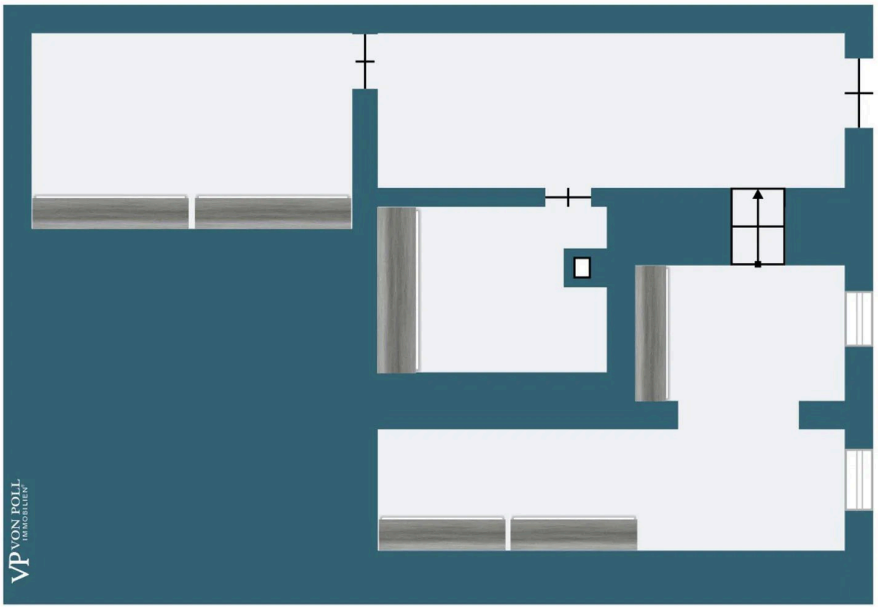
Die Immobilie





Objektnummer: 26061039 - 44799 Bochum – Wiemelhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 26061039 - 44799 Bochum – Wiemelhausen

Ein erster Eindruck

Dieses ehemalige Kesselmaschinenhaus bildete mit dem direkt angrenzenden Schachtgebäude, einer Waschkaue und einer Schmiede ursprünglich die Schachtanlage Anna der Steinkohlenzeche Glücksburg in Bochum-Wiemelhausen. Nur das Maschinenhaus mit einem eingeschossigen Anbau zum Garten hin ausgerichtet ist bis heute erhalten. An der süd-östlichen Giebelseite sieht man die Abbruchstellen des ehemaligen Schachthauses.
Als Ursprungsbaujahr wird 1855 genannt, da die Förderung ca. 1856 begann.
Durch einen Umbau zu Wohnzwecken ca. 1874 wurde es bis ca. 2012 so genutzt.
Zuletzt wurde es als Zweifamilienhaus von einer Familie bewohnt. Hierzu gibt es in der Bauakte keine Altvorgänge.
Das Gebäude hat zwei Eingänge an der Nord- und Südseite.
Auf der Süd-Westseite wurde nachträglich eine Öffnung für einen Balkon in die Bruchsteinfassade im 1. OG eingebracht. Das Gebäude ist teilweise unterkellert.

Objektnummer: 26061039 - 44799 Bochum – Wiemelhausen

Ausstattung und Details

- Baujahr ca. 1855 mit Historie, freistehend
- Planung für 2 Wohneinheiten (ca. 306 m² Wfl.)
- Aktuell entkernt, nicht bewohnbar
- Bauantrag eingereicht, bisher keine Genehmigung
- Grundstücksgröße 1108 m²
- 1995 Aufnahme in die Denkmalliste unter Karteinummer 346
- Denkmalschutz auf Fenster, Dach und Fassade
- Rechtsverbindlicher B-Plan Nr. 285 seit 22.07.1975
- Baunebenrechte: Verbandsgrünfläche Nr.14, Landschaftsschutzgebiet Nr.31, Landschaftsplan Mitte-Ost
- Kein Bergbauschadenverzicht im Grundbuch
- Lastenfreies Grundbuch in Abt.II und III
- Außenbereich gemäß §35 BauGB
- Erschließung nach BauGB noch nicht abgerechnet
- Abriss-Neubau nicht möglich (Denkmalschutz, Außenbereich gemäß §35 BauGB)
- Notwendige Kernsanierung, Entkernung innen bereits erfolgt
- Großzügiges Grundstück, keine Bau- und Altlasten

Objektnummer: 26061039 - 44799 Bochum – Wiemelhausen

Alles zum Standort

Dieses Baudenkmal liegt in bester Wohnlage von Wiemelhausen in gepflegter Nachbarschaft im Bochumer Süden. Dieser Stadtteil zeichnet sich aus durch eine überwiegende Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern und ist trotz der zentrumsnahen Lage von viel Grün umgeben.
Die Anbindung an die Autobahn A448 und die dadurch gegebene Vernetzung mit der A40 und A43 ist perfekt. Somit erreicht man die Innenstadt von Bochum, aber auch die Nachbarstädte wie Dortmund, Essen und Hattingen in nur wenigen Fahrminuten.
Auch die fußläufige Erreichbarkeit von Schulen und Kindergärten sowie von Geschäften des täglichen und besonderen Bedarfs macht diese Wohnlage so interessant für junge Familien. Das sogenannte ‚Kirchviertel' bietet Ihnen in unmittelbarer Nähe eine perfekte Infrastruktur und zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Ein weiteres Plus ist die Nähe zur Ruhr-Universität Bochum.
Kurzum: Hier möchte jeder wohnen!

Objektnummer: 26061039 - 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: 26061039 - 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