

Bochum – Werne

Großzügiges Zweifamilienhaus mit großem Grundstück in naturnaher Lage

CODE DU BIEN: 25061014



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 725.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 243 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.040 m²

CODE DU BIEN: 25061014 - 44894 Bochum – Werne

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25061014 - 44894 Bochum – Werne

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25061014
Surface habitable	ca. 243 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Année de construction	1974
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	725.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 142 m²

CODE DU BIEN: 25061014 - 44894 Bochum – Werne

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	14.11.2034
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	320.60 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1974

CODE DU BIEN: 25061014 - 44894 Bochum – Werne

La propriété



CODE DU BIEN: 25061014 - 44894 Bochum – Werne

La propriété



CODE DU BIEN: 25061014 - 44894 Bochum – Werne

La propriété



CODE DU BIEN: 25061014 - 44894 Bochum – Werne

La propriété



CODE DU BIEN: 25061014 - 44894 Bochum – Werne

La propriété



CODE DU BIEN: 25061014 - 44894 Bochum – Werne

La propriété



CODE DU BIEN: 25061014 - 44894 Bochum – Werne

La propriété



CODE DU BIEN: 25061014 - 44894 Bochum – Werne

La propriété



CODE DU BIEN: 25061014 - 44894 Bochum – Werne

La propriété



CODE DU BIEN: 25061014 - 44894 Bochum – Werne

La propriété



CODE DU BIEN: 25061014 - 44894 Bochum – Werne

La propriété



CODE DU BIEN: 25061014 - 44894 Bochum – Werne

Une première impression

Dieses Wohnhaus wurde ca. 1974 in massiver, solider Bauweise mit vollständiger Unterkellerung errichtet und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Es beinhaltet zwei Wohnungen, die bei Bedarf zu einer großzügigen Einheit zusammengefügt werden können und eignet sich daher für Familien, als Generationenwohnen oder zum Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Im Erdgeschoss empfängt Sie eine großzügige Diele mit Garderobenbereich und Gäste-WC. Von hier aus gelangen Sie über einen Schrankflur zum geräumigen Schlafzimmer und zum hellen, großzügigen Bad, das mit Dusche und Badewanne ausgestattet ist. Das Herzstück des Hauses bildet der eindrucksvolle Wohnbereich, der sich mit teils 5,60 Meter Raumhöhe und einem gemütlichen Kaminbereich außergewöhnlich präsentiert. Das angrenzende Esszimmer und die geräumige Küche laden zum geselligen Beisammensein ein. Eine offene Treppe führt zur Galerie, die sich hervorragend als Arbeitsbereich, Leseecke oder privater Rückzugsort eignet. Vom Wohnbereich und vom Esszimmer gelangen Sie auf die sonnige Südterrasse und in den großen Garten. Der Blick öffnet sich zur freien Landschaft – ein wunderbarer Ort zum Entspannen und Genießen. Im Obergeschoss liegt die zweite Wohnung, die über eine Diele mit Gäste-WC betreten wird. Auf der Vorderseite des Hauses liegen das Schlafzimmer mit angrenzendem Ankleidebereich sowie ein modernes Duschbad. Der Wohn-/Ess-/ und Kochbereich auf der Gartenseite ist nach Süden ausgerichtet und bietet Zugang zum sonnigen Balkon. Hier können Sie die Seele baumeln lassen und genießen einen fantastischen Blick ins Grüne. Im Untergeschoss stehen Ihnen ein großzügiger Hobbyraum, ein Hauswirtschaftsraum, der Heizraum sowie Vorrats- und Abstellräume zur Verfügung. Darüber hinaus befindet sich hier ein wohnlich gestaltetes Apartment mit eigenem Duschbad – ideal für Gäste oder als separates Homeoffice. Eine übergroße PKW-Garage vervollständigt das Angebot.

CODE DU BIEN: 25061014 - 44894 Bochum – Werne

Détails des commodités

- Massivbauweise, 1974 errichtet
- Zwei Wohneinheiten (zusammenlegbar)
- Im EG Holzfenster mit Isolierverglasung und mit Rollläden, Bj. 1994, im OG Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden, Bj. 2021
- Bodenbelag überwiegend Fliesen, bzw. Parkett
- Großzügige Bäder
- Offener Kamin im Wohnbereich
- Galerie mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- Terrasse und Balkon in Südausrichtung mit herrlichem, unverbaubaren Landschaftsblick
- Dach und Kellerdecke 2023 gedämmt
- Übergroße PKW-Garage

CODE DU BIEN: 25061014 - 44894 Bochum – Werne

Tout sur l'emplacement

Das Wohnhaus liegt in einer gewachsenen Wohnlage in Bochum-Werne in der Nähe der Stadtgrenze zu Dortmund in direkter Nachbarschaft zum neuen Golfplatz. In unmittelbarer Nähe beginnt ein ausgedehnter Grünzug. Sämtliche Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs finden sich in dem kleinen Stadtteilzentrum in Bochum-Werne und selbstverständlich im Ruhrpark, der in geringer Entfernung liegt. Die Bochumer Innenstadt mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten ist sehr gut erreichbar, sowohl mit dem PKW, als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Durch die hervorragende Anbindung an die A40 erreichen Sie schnell die umliegenden Städte. Eine Bushaltestelle liegt in unmittelbarer Nähe.

CODE DU BIEN: 25061014 - 44894 Bochum – Werne

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.11.2034.
Endenergiebedarf beträgt 320.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974. Die Energieeffizienzklasse ist H.
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.

CODE DU BIEN: 25061014 - 44894 Bochum – Werne

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Michael Kayka

Hattinger Straße 44, 44789 Bochum

Tel.: +49 234 - 97 88 894 0

E-Mail: bochum@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com