Bochum – Werne

Großzügiges Zweifamilienhaus mit großem Grundstück in naturnaher Lage

Número de propiedad: 25061014

PRECIO DE COMPRA: 725.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 243 m² • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.040 m²

Número de propiedad: 25061014 - 44894 Bochum – Werne

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25061014 - 44894 Bochum – Werne

De un vistazo

Número de propiedad	25061014
Superficie habitable	ca. 243 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	6
Año de construcción	1974
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	725.000 EUR
Casa	Casa bifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 142 m²

Número de propiedad: 25061014 - 44894 Bochum – Werne

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	14.11.2034
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	320.60 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	H
Año de construcción según el certificado energético	1974

Número de propiedad: 25061014 - 44894 Bochum – Werne

La propiedad

Número de propiedad: 25061014 - 44894 Bochum – Werne

La propiedad

Número de propiedad: 25061014 - 44894 Bochum – Werne

La propiedad

Número de propiedad: 25061014 - 44894 Bochum – Werne

La propiedad

Número de propiedad: 25061014 - 44894 Bochum – Werne

La propiedad

Número de propiedad: 25061014 - 44894 Bochum – Werne

La propiedad

Número de propiedad: 25061014 - 44894 Bochum – Werne

La propiedad

Número de propiedad: 25061014 - 44894 Bochum – Werne

La propiedad

Número de propiedad: 25061014 - 44894 Bochum – Werne

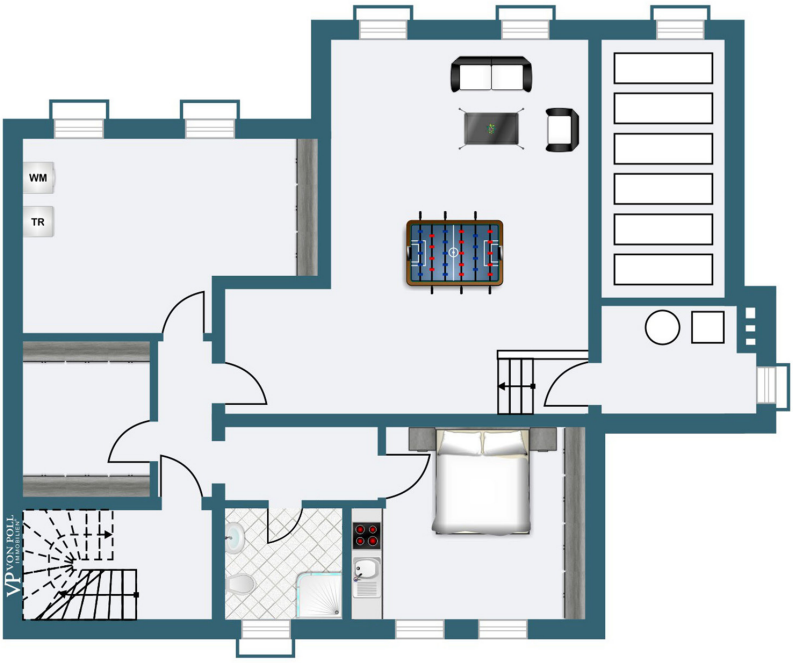
La propiedad

Número de propiedad: 25061014 - 44894 Bochum – Werne

La propiedad

Número de propiedad: 25061014 - 44894 Bochum – Werne

La propiedad



Número de propiedad: 25061014 - 44894 Bochum – Werne

Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 25061014 - 44894 Bochum – Werne

Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25061014 - 44894 Bochum – Werne

Todo sobre la ubicación

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 Versorgungsein-richtungen 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 umliegen-den Städte. Eine Bushaltestelle liegt in unmittelbarer Nähe.

Número de propiedad: 25061014 - 44894 Bochum – Werne

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25061014 - 44894 Bochum – Werne

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Michael Kayka

Hattinger Straße 44, 44789 Bochum
Tel.: +49 234 - 97 88 894 0
E-Mail: bochum@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com