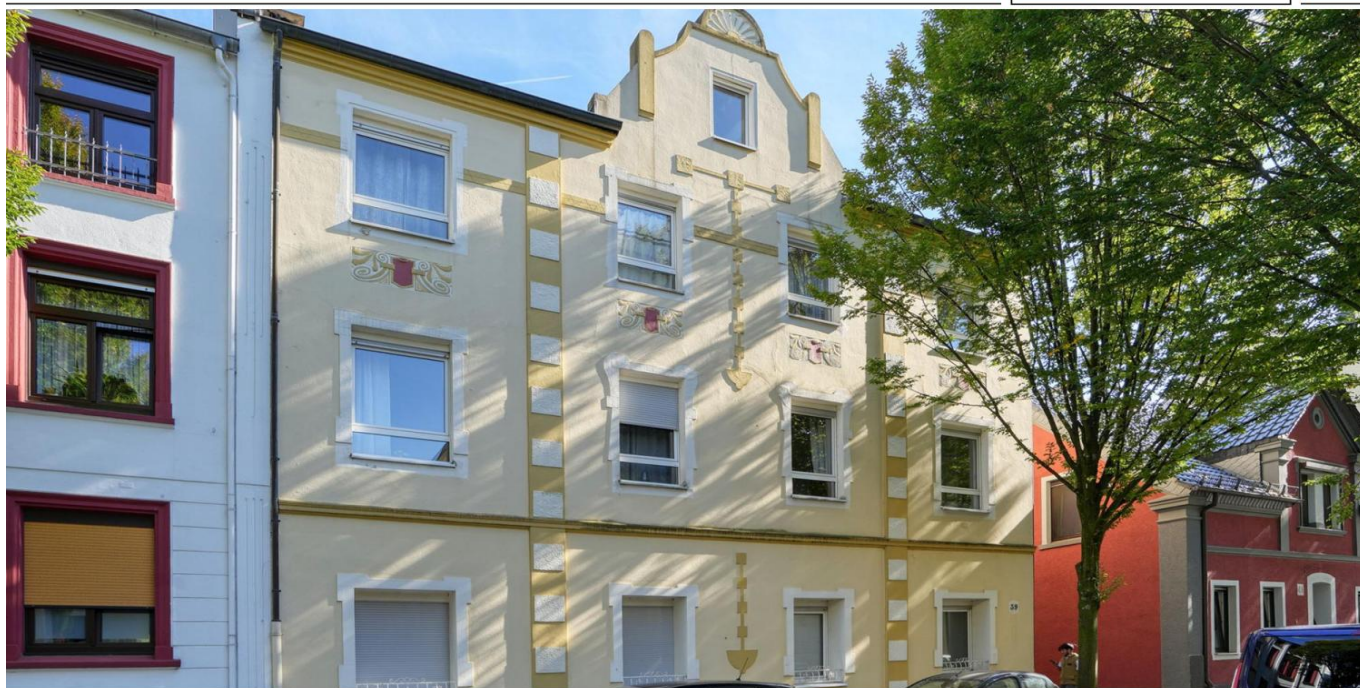


Bochum / Altenbochum

# Eigennutzung und Rendite in bevorzugter, ruhiger Wohnlage Bochum-Altenbochum

Objektnummer: 25061019



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 550.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 392 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 13 • GRUNDSTÜCK: 561 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25061019 - 44803 Bochum / Altenbochum

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25061019 - 44803 Bochum / Altenbochum

## Auf einen Blick

|              |                            |                    |                                                                               |
|--------------|----------------------------|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 25061019                   | Kaufpreis          | 550.000 EUR                                                                   |
| Wohnfläche   | ca. 392 m²                 | Haus               | Mehrfamilienhaus                                                              |
| Zimmer       | 13                         | Provision          | Die Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Baujahr      | 1907                       |                    |                                                                               |
| Stellplatz   | 1 x Garage, 80 EUR (Miete) | Vermietbare Fläche | ca. 392 m²                                                                    |

Objektnummer: 25061019 - 44803 Bochum / Altenbochum

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                |
|----------------------------|------------|-----------------------------|----------------|
| Wesentlicher Energieträger | Gas        | Energieinformationen        | VERBRAUCH      |
| Energieausweis gültig bis  | 28.07.2035 | Endenergieverbrauch         | 134.90 kWh/m²a |
|                            |            | Energie-Effizienzklasse     | E              |
|                            |            | Baujahr laut Energieausweis | 1907           |

Objektnummer: 25061019 - 44803 Bochum / Altenbochum

## Die Immobilie



Objektnummer: 25061019 - 44803 Bochum / Altenbochum

## Die Immobilie



Objektnummer: 25061019 - 44803 Bochum / Altenbochum

## Die Immobilie



Objektnummer: 25061019 - 44803 Bochum / Altenbochum

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
BEST 100 2023

**Top-Makler Bochum**

★★★★★  
Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

Charter 100 Institut  
IM TEST: 3.104 Makler GÜLTIG BIS: 10/23

Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 0234 - 97 88 894 0**

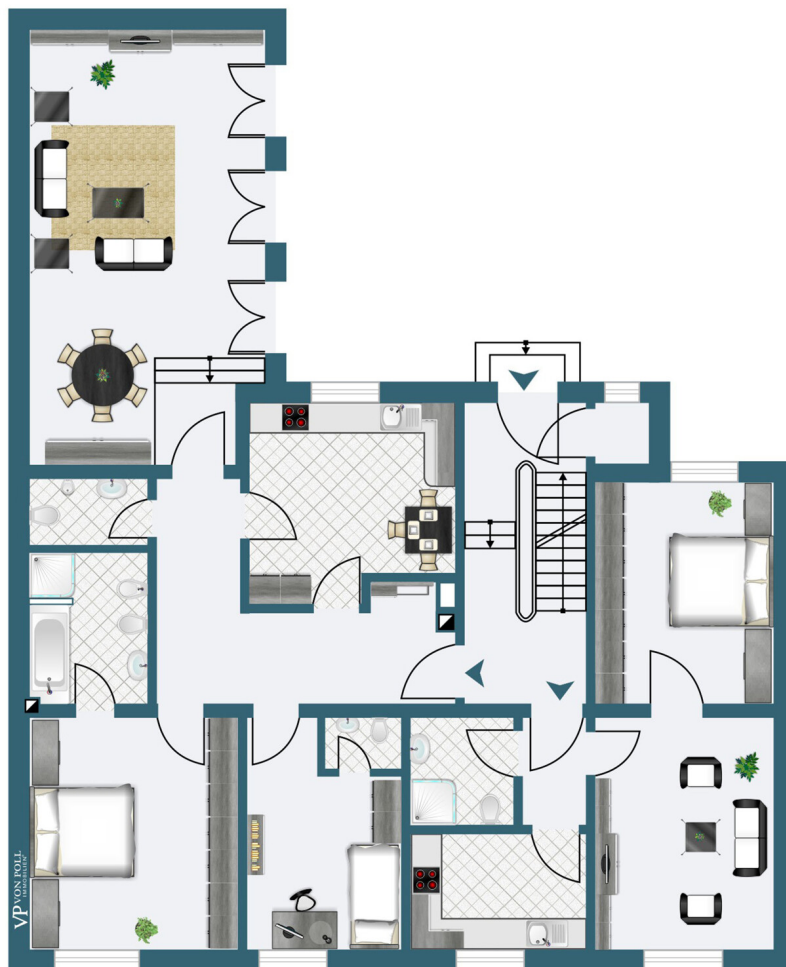
Shop Bochum | Hattinger Straße 44 | 44789 Bochum | [bochum@von-poll.com](mailto:bochum@von-poll.com)

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
OF THE WORLD®

[www.von-poll.com/bochum](http://www.von-poll.com/bochum)

Objektnummer: 25061019 - 44803 Bochum / Altenbochum

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25061019 - 44803 Bochum / Altenbochum

## Ein erster Eindruck

Dieses sehr gepflegte Mehrfamilienhaus wurde ca. 1907 in massiver Bauweise voll unterkellert erbaut und in den weiteren Jahren nach und nach modernisiert. Es wurde regelmäßig gepflegt und in Stand gehalten.

Im Erdgeschoss befindet sich eine unvermietete Wohnung (Wfl. ca. 109 m<sup>2</sup>) mit 3,5 Räumen und schöner Terrasse sowie einer übergroßen Garage.

Die restlichen Wohnungen sind vermietet und im Dachgeschoss befindet sich ein zu Wohnzwecken ausgebautes Appartement.

Objektnummer: 25061019 - 44803 Bochum / Altenbochum

## Ausstattung und Details

- Überwiegend Isofenster mit Kunststoffrahmen
- Voll unterkellert
- Gasetagenheizungen, die letzten zwei wurden 2023 und 2024 erneuert

Objektnummer: 25061019 - 44803 Bochum / Altenbochum

## Alles zum Standort

Dieses attraktive Mehrfamilienhaus befindet sich im bevorzugten Stadtteil von Bochum-Altenbochum in ruhiger Wohnlage.

Der Kern von Bochum-Altenbochum mit seinen vielfältigen Geschäften, Ärzten, Schulen, Kindergärten und Restaurants ist fußläufig zu erreichen.

Über die Autobahn A 448 / A 40 / A 43 sind die umliegenden Städte schnell erreichbar. Außerdem verkehren in der Nähe mehrere Linien des ÖPNV.

Objektnummer: 25061019 - 44803 Bochum / Altenbochum

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 28.7.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 134.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1907.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25061019 - 44803 Bochum / Altenbochum

## 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](mailto:bochum@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)