

Bochum - Langendreer

# Attraktives Zweifamilienhaus mit großem Grundstück in ruhiger Wohnlage

Objektnummer: 26061026



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

**KAUFPREIS: 495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 184 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 669 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26061026 - 44892 Bochum - Langendreer**

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

Objektnummer: 26061026 - 44892 Bochum - Langendreer

## Auf einen Blick

Objektnummer	26061026	Kaufpreis	495.000 EUR
Wohnfläche	ca. 184 m <sup>2</sup>	Haus	Doppelhaushälfte
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	8	Bauweise	Massiv
Baujahr	1956	Nutzfläche	ca. 66 m <sup>2</sup>
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: 26061026 - 44892 Bochum - Langendreer

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Etagenheizung</b>	Energieinformationen	<b>BEDARF</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Gas</b>	Endenergiebedarf	<b>269.60 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>02.06.2036</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>H</b>
Befuerung	<b>Gas</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>1956</b>

Objektnummer: 26061026 - 44892 Bochum - Langendreer

## Die Immobilie



Objektnummer: 26061026 - 44892 Bochum - Langendreer

## Die Immobilie



Objektnummer: 26061026 - 44892 Bochum - Langendreer

## Die Immobilie



Objektnummer: 26061026 - 44892 Bochum - Langendreer

## Die Immobilie



Objektnummer: 26061026 - 44892 Bochum - Langendreer

## Die Immobilie



Objektnummer: 26061026 - 44892 Bochum - Langendreer

## Die Immobilie



Objektnummer: 26061026 - 44892 Bochum - Langendreer

## Die Immobilie



Objektnummer: 26061026 - 44892 Bochum - Langendreer

## Die Immobilie



Objektnummer: 26061026 - 44892 Bochum - Langendreer

## Die Immobilie



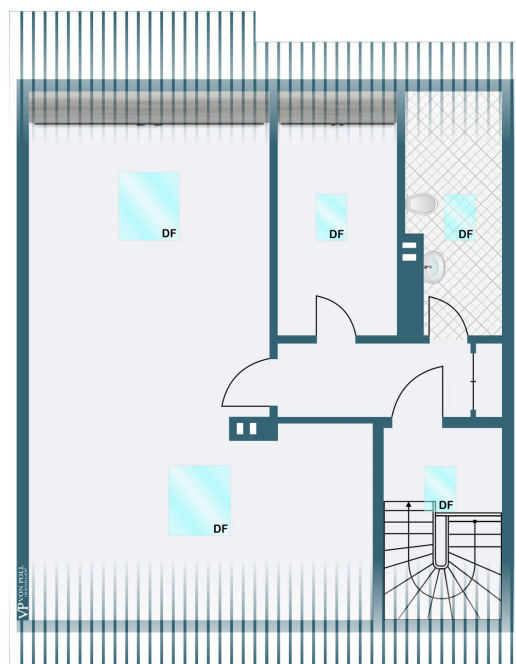
Objektnummer: 26061026 - 44892 Bochum - Langendreer

## Die Immobilie



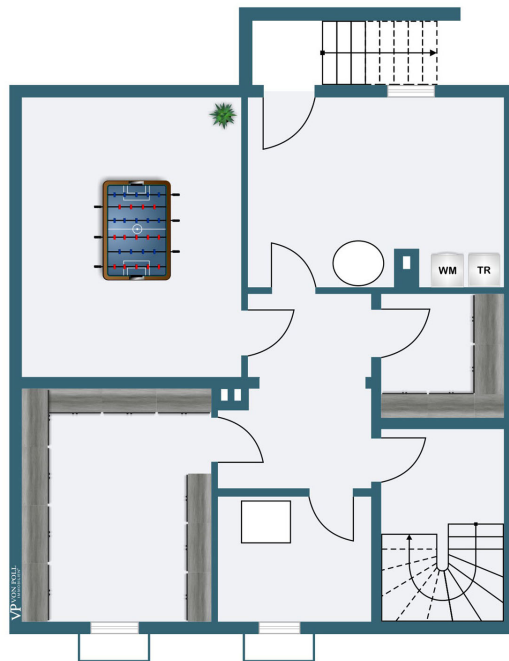
Objektnummer: 26061026 - 44892 Bochum - Langendreer

## Die Immobilie



Objektnummer: 26061026 - 44892 Bochum - Langendreer

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26061026 - 44892 Bochum - Langendreer**

## **Ein erster Eindruck**

Dieses attraktive Zweifamilienhaus wurde ca. 1956 auf einem großen Grundstück in massiver Bauweise als Doppelhaushälfte errichtet. Es ist sehr solide gebaut und vollständig unterkellert.

In der Wohnung im Erdgeschoss gelangt man zunächst in einen Flur mit Garderobe, von der die Räume erschlossen werden. Das großzügige Wohnzimmer hat einen Zugang auf die Terrasse und in den Garten. Die Küche mit Frühstücksplatz kann bei Bedarf zu diesem Zimmer geöffnet werden. Auf der Vorderseite des Hauses liegen das Schlaf- und ein Ess- oder Arbeitszimmer. Das Bad ist mit einer Dusche ausgestattet.

Die Wohnung im Obergeschoss ist vergleichbar geschnitten und verfügt über eine sonnige Loggia auf der Gartenseite mit Zugang vom Wohn-/Esszimmer.

Im Untergeschoss liegen die Hauswirtschafts- und die Funktionsräume sowie ein Hobbyraum. Vom Trockenraum gelangt man über eine Treppe in den Garten.

Das Dachgeschoss ist ausgebaut und bietet ein großes Studio, das bei Bedarf geteilt werden kann, ein weiteres Zimmer und ein WC.

Der Garten ist großzügig geschnitten und sehr gepflegt. Er ist ideal nach Südwesten ausgerichtet und verfügt über große Rasenflächen und schöne Pflanzbereiche.

Eine PKW-Garage und zwei davor liegender Stellplätze ergänzen das Angebot.

**Objektnummer: 26061026 - 44892 Bochum - Langendreer**

## **Ausstattung und Details**

- Fußbodenbelag überwiegend Laminat, bzw. Fliesen
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden
- PKW-Garage und Stellplätze vor der Garage
- Großer Garten in Südwest-Ausrichtung

**Objektnummer: 26061026 - 44892 Bochum - Langendreer**

## **Alles zum Standort**

Dieses Wohnhaus liegt in einer gewachsenen, ruhigen Wohnlage in Bochum-Langendreer in der Nähe der Stadtgrenze zu Witten und Dortmund. Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs finden sich in dem Stadtteilzentrum in Bochum-Langendreer. Die Bochumer Innenstadt mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten ist sehr gut erreichbar, sowohl mit dem PKW, als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln, ebenso der Ruhr-Park in Bochum und der Indupark in Dortmund. Schulen und Kindergärten liegen in geringer, teilweise fußläufiger Entfernung. Zur Freizeitgestaltung bieten sich das Schwimmbad in unmittelbarer Nähe an, Sportangebote wie Fußball, Tennis und Padeltennis, ebenso der Ümminger See oder auch der Kemnader See. Die ärztliche Versorgung mit dem Universitätsklinikum und mehreren Ärztehäusern ist hervorragend.

Durch die gute Anbindung an die A448, A43 und A45 erreichen Sie schnell die umliegenden Städte. Der S-Bahnhof in Langendreer ist schnell erreichbar. Die S-Bahn bringt Sie nach Bochum, Essen, Dortmund und Düsseldorf sowie zum Düsseldorfer Flughafen. Außerdem verkehren in der Nähe mehrere Bus- und Straßenbahnlinien.

**Objektnummer: 26061026 - 44892 Bochum - Langendreer**

## Weitere Informationen

**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: 26061026 - 44892 Bochum - Langendreer**

## **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)**