

Bochum - Werne

# Großzügiges Zweifamilienhaus mit großem Grundstück in naturnaher Lage

Objektnummer: 25061014



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

**KAUFPREIS: 639.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 243 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1.040 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25061014 - 44894 Bochum - Werne**

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

**Objektnummer: 25061014 - 44894 Bochum - Werne**

## Auf einen Blick

|              |                        |
|--------------|------------------------|
| Objektnummer | 25061014               |
| Wohnfläche   | ca. 243 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach             |
| Zimmer       | 6                      |
| Baujahr      | 1974                   |
| Stellplatz   | 1 x Garage             |

|            |                                                                                    |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis  | 639.000 EUR                                                                        |
| Haustyp    | Zweifamilienhaus                                                                   |
| Provision  | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Bauweise   | Massiv                                                                             |
| Nutzfläche | ca. 142 m <sup>2</sup>                                                             |

**Objektnummer: 25061014 - 44894 Bochum - Werne**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergiebedarf            | 320.60 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 14.11.2034     | Energie-Effizienzklasse     | H              |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1974           |

**Objektnummer: 25061014 - 44894 Bochum - Werne**

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25061014 - 44894 Bochum - Werne**

## Die Immobilie



Objektnummer: 25061014 - 44894 Bochum - Werne

## Die Immobilie



Objektnummer: 25061014 - 44894 Bochum - Werne

## Die Immobilie



Objektnummer: 25061014 - 44894 Bochum - Werne

## Die Immobilie



Objektnummer: 25061014 - 44894 Bochum - Werne

## Die Immobilie



Objektnummer: 25061014 - 44894 Bochum - Werne

## Die Immobilie



Objektnummer: 25061014 - 44894 Bochum - Werne

## Die Immobilie



Objektnummer: 25061014 - 44894 Bochum - Werne

## Die Immobilie



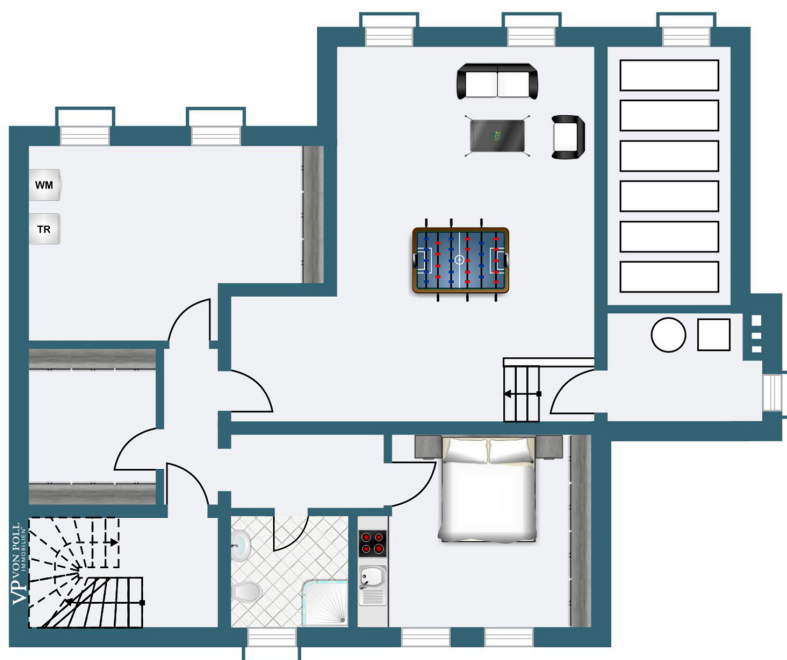
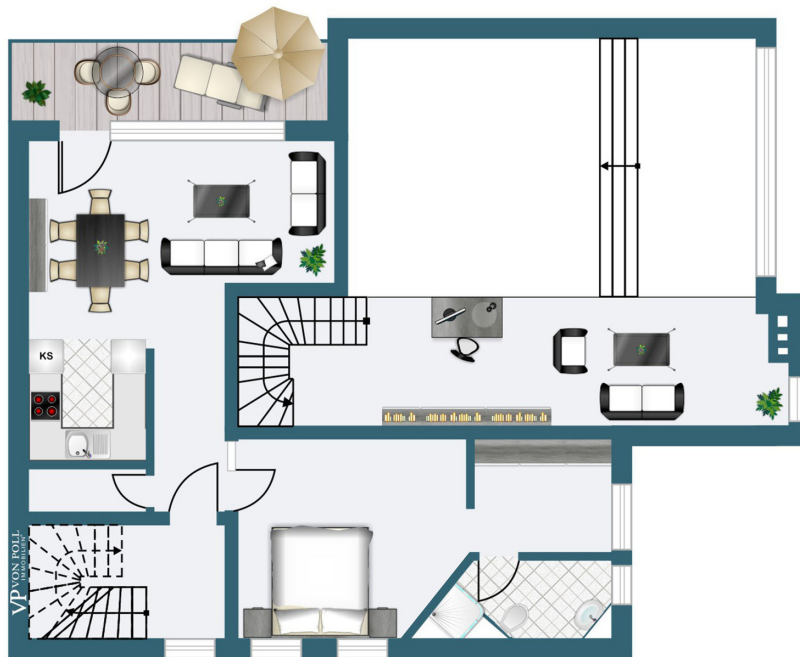
Objektnummer: 25061014 - 44894 Bochum - Werne

## Die Immobilie



Objektnummer: 25061014 - 44894 Bochum - Werne

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25061014 - 44894 Bochum - Werne**

## Ein erster Eindruck

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.

**Objektnummer: 25061014 - 44894 Bochum - Werne**

## **Ausstattung und Details**

- 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

**Objektnummer: 25061014 - 44894 Bochum - Werne**

## **Alles zum Standort**

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.

**Objektnummer: 25061014 - 44894 Bochum - Werne**

## 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 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: 25061014 - 44894 Bochum - Werne**

## **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)**