Bochum – Werne

Großzügiges Zweifamilienhaus mit großem Grundstück in naturnaher Lage

Objektnummer: 25061014

KAUFPREIS: 725.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 243 m² • **ZIMMER:** 6 • **GRUNDSTÜCK:** 1.040 m²

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 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Baujahr	1974
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	725.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 142 m²

Objektnummer: 25061014 - 44894 Bochum – Werne

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	14.11.2034
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	320.60 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
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

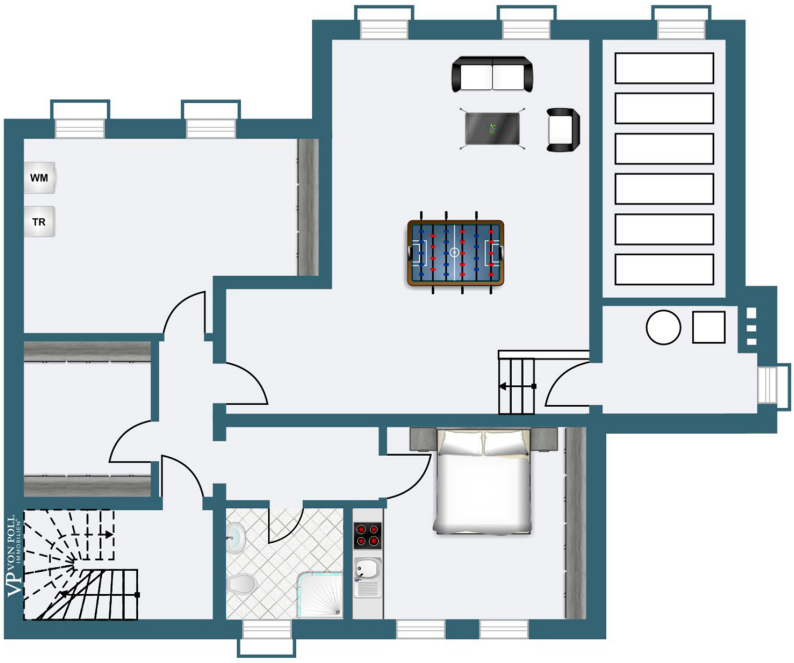
Die Immobilie

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 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.

Objektnummer: 25061014 - 44894 Bochum – Werne

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25061014 - 44894 Bochum – Werne

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Michael Kayka

Hattinger Straße 44 Bochum
E-Mail: bochum@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com