Bochum – Höntrop

Hochwertig saniertes Generationenhaus mit drei attraktiven Wohnungen am Bochumer Stadtrand

Objektnummer: 25061021

www.von-poll.com

KAUFPREIS: 749.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 310 m² • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 277 m²

Objektnummer: 25061021 - 44867 Bochum – Höntrop

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

Objektnummer: 25061021 - 44867 Bochum – Höntrop

Auf einen Blick

Objektnummer	25061021
Wohnfläche	ca. 310 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Baujahr	1907

Kaufpreis	749.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Nutzfläche	ca. 100 m²

Objektnummer: 25061021 - 44867 Bochum – Höntrop

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas	Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	25.05.2035	Endenergiebedarf	233.30 kWh/m²a
Befeuerung	Gas	Energie-Effizienzklasse	G
		Baujahr laut Energieausweis	1907

Objektnummer: 25061021 - 44867 Bochum – Höntrop

Die Immobilie

Objektnummer: 25061021 - 44867 Bochum – Höntrop

Die Immobilie

Objektnummer: 25061021 - 44867 Bochum – Höntrop

Die Immobilie

Objektnummer: 25061021 - 44867 Bochum – Höntrop

Die Immobilie

Objektnummer: 25061021 - 44867 Bochum – Höntrop

Die Immobilie

Objektnummer: 25061021 - 44867 Bochum – Höntrop

Die Immobilie

Objektnummer: 25061021 - 44867 Bochum – Höntrop

Die Immobilie

Objektnummer: 25061021 - 44867 Bochum – Höntrop

Die Immobilie

Objektnummer: 25061021 - 44867 Bochum – Höntrop

Die Immobilie

Objektnummer: 25061021 - 44867 Bochum – Höntrop

Die Immobilie

Objektnummer: 25061021 - 44867 Bochum – Höntrop

Ein erster Eindruck

Dieses attraktive Mehrfamilienhaus wurde ca. 1907 in solider Bauweise errichtet. Es beinhaltet drei Wohnungen und ist voll unterkellert.
Es wurde bis 2024 umfassend saniert.
Die Wohnung im Erdgeschoss ist durch die Umnutzung einer ehemaligen Gaststätte entstanden. Sie ist loftartig geschnitten und weist eine Raumhöhe von ca. 3,20 Meter auf. Wohnen, Essen und Kochen finden in einem ca. 60 m² großen Raum statt. Bei der Neugestaltung wurde großer Wert darauf gelegt, den Charakter des Raumes, der große Gastfreundlichkeit ausstrahlt, zu bewahren. Eine gusseiserne Stütze im Bereich der hochwertig ausgestatteten Küche wurde erhalten, ebenso die klassischen Fenster, die teilweise mit Buntglas versehen sind. Der Wohnbereich gruppiert sich um den großen Kamin. An diesen Raum schließt der Privatbereich mit Schlafzimmer und Ankleide an. Von dort gibt es einen Zugang auf die Terrasse hinter dem Haus. Das helle Bad ist mit einem bodengleichen Duschbereich ausgestattet. Außerdem gibt es im Erdgeschoss ein separates Arbeitszimmer, das vom Hausflur zugänglich ist.
Die Wohnung im Obergeschoss weist eine deutlich andere Charakteristik auf. Bei einer Raumhöhe von ca. 2,75 Meter sind die Funktionen der Räume deutlicher getrennt. Die Wohnung hat einen besonderen Charme insbesondere dadurch, dass in Teilen der Innenwände das Fachwerk freigelegt wurde. Der Wohnbereich ist großzügig geschnitten. Vom Essbereich, der sich an den Kochbereich anschließt, gibt es einen Zugang auf eine große Dachterrasse in Südausrichtung. Schlafzimmer und Kinder- oder Arbeitszimmer ergänzen das Raumprogramm. Auch das Bad in dieser Wohnung ist mit einem bodengleichen Duschbereich ausgestattet.
Die attraktiv geschnittene Wohnung im Dachgeschoss ist kreativ gestaltet. Das kleine Bad ist mit einer Dusche ausgestattet.

Objektnummer: 25061021 - 44867 Bochum – Höntrop

Ausstattung und Details

- Überwiegend Kunststofffenster mit 2-fach, bzw. 3-fach-Isolierverglasung und im EG und OG mit elektrisch bedienbaren Rolläden
- Bodenbelag überwiegend hochwertiges Design-Vinyl, Holzdielen, bzw. Fliesen
- Holzbalkendecken, Innenwände teilweise in Holzfachwerk
- Moderne Bäder, insbesondere im Erd- und Obergeschoss
- Hochwertig ausgestattete Einbauküchen im Erd- und Obergeschoss
- Kamin mit Einsatz im Erdgeschoss
- Bus-System im Erdgeschoss
- Überwachung durch Kamera-System
- Wasser-/Abwasser- und Elektroinstallation komplett erneuert

Objektnummer: 25061021 - 44867 Bochum – Höntrop

Alles zum Standort

Das Gebäude liegt am Bochumer Stadtrand in Bochum-Höntrop, in der Nähe zu Essen-Steele. Der Stadtteil bietet mit ausgedehnten Grünflächen, mit Reitmöglichkeiten sowie der Nähe zur Ruhr und den Ruhrauen einen sehr hohen Wohnwert. Sämtliche Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs finden sich in dem Stadtteilzentrum in Höntrop. Die Bochumer Innenstadt mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und auch die Hattinger Innenstadt mit ihren zahlreichen Gassen und Fachwerkhäusern sind sehr gut erreichbar, sowohl mit dem PKW, als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Mehrere Schulen und Kindergärten liegen in geringer Entfernung.
Die Immobilie hat durch die Nähe zu den Autobahnen A40 und A448 eine hervorragende überörtliche Anbindung in alle Richtungen. Eine Bushaltestelle liegt in unmittelbarer Nähe.

Objektnummer: 25061021 - 44867 Bochum – Höntrop

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 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: 25061021 - 44867 Bochum – Höntrop

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com