

Bochum - Laer

Attraktive Doppelhaushälfte, hochwertig modernisiert, in ruhiger Sackgassenlage

Objektnummer: 26061027



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 475.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 133 m² • ZIMMER: 4.5 • GRUNDSTÜCK: 406 m²

Objektnummer: 26061027 - 44803 Bochum - Laer

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

Objektnummer: 26061027 - 44803 Bochum - Laer

Auf einen Blick

Objektnummer	26061027
Wohnfläche	ca. 133 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4.5
Baujahr	1989
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	475.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC

Objektnummer: 26061027 - 44803 Bochum - Laer

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	97.50 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	07.07.2036	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1989

Objektnummer: 26061027 - 44803 Bochum - Laer

Die Immobilie



Objektnummer: 26061027 - 44803 Bochum - Laer

Die Immobilie



Objektnummer: 26061027 - 44803 Bochum - Laer

Die Immobilie



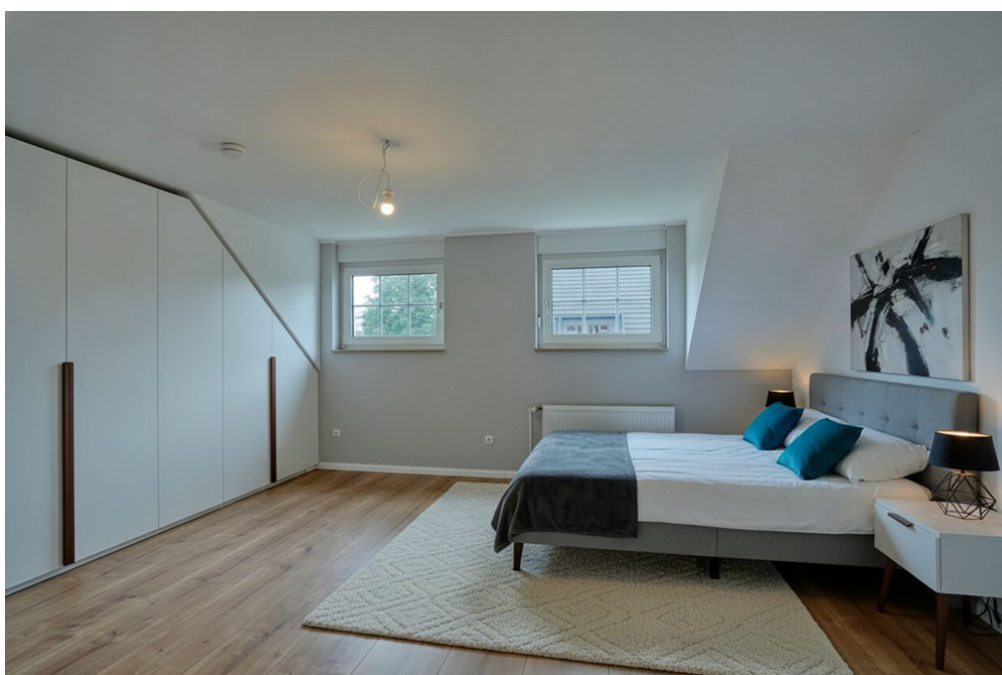
Objektnummer: 26061027 - 44803 Bochum - Laer

Die Immobilie



Objektnummer: 26061027 - 44803 Bochum - Laer

Die Immobilie



Objektnummer: 26061027 - 44803 Bochum - Laer

Die Immobilie



Objektnummer: 26061027 - 44803 Bochum - Laer

Die Immobilie



Objektnummer: 26061027 - 44803 Bochum - Laer

Die Immobilie



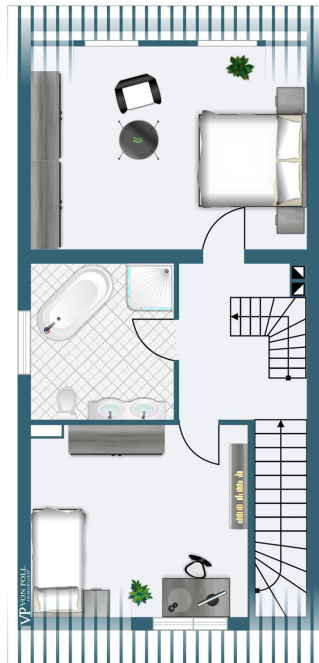
Objektnummer: 26061027 - 44803 Bochum - Laer

Die Immobilie



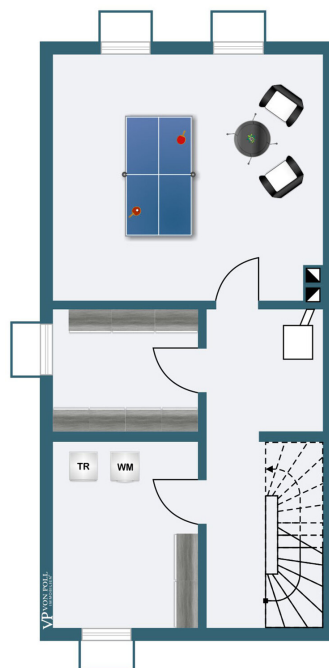
Objektnummer: 26061027 - 44803 Bochum - Laer

Die Immobilie



Objektnummer: 26061027 - 44803 Bochum - Laer

Die Immobilie



Objektnummer: 26061027 - 44803 Bochum - Laer

Ein erster Eindruck

Diese attraktive und helle Doppelhaushälfte wurde ca. 1989 in massiver Bauweise mit Vollkeller errichtet. Sie wurde ca. 2019 umfangreich modernisiert und in den Folgejahren regelmäßig gut in Stand gehalten.

Im Erdgeschoss betritt man die Diele mit dem Gäste-WC und kommt dann in den großzügig geschnittenen Wohn-/Essbereich mit Zugang auf die Terrasse und in den Garten. Die Küche bietet Raum für einen kleinen Frühstückstisch.

Das Dachgeschoss beinhaltet ein großzügiges Schlafzimmer, ein geräumiges Kinder- oder Arbeitszimmer sowie ein modernes Tageslicht-Bad, das mit einer Eckdusche und einer freistehenden Badewanne ausgestattet ist.

Der Spitzboden bietet ein großzügiges Studio.

Das Untergeschoss verfügt über einen großen Hobbyraum, einen Hauswirtschaftsraum, die Heizung sowie einen Vorratsraum.

Der gepflegte Garten bietet mit Rasenflächen und Pflanzbereichen sowie einer großen Terrasse Raum für unterschiedliche Aktivitäten. Eine PKW-Garage ein großer Carport runden das Angebot ab.

Objektnummer: 26061027 - 44803 Bochum - Laer

Ausstattung und Details

- Fassade mit Wärmedämm-Verbundsystem
- Fußbodenbelag überwiegend Laminat, bzw. Fliesen
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Bj. ca. 2016 und elektrisch bedienbaren Rolläden
- Kaminanschluss im Wohn-/Essbereich vorbereitet
- Modernes Tageslicht-Bad mit freistehender Badewanne, Eckdusche und Doppelwaschtisch
- Große, elektrisch bedienbare Markise
- PKW-Garage und Carport

Objektnummer: 26061027 - 44803 Bochum - Laer

Alles zum Standort

Dieses Doppelhaushälfte liegt südöstlich der Bochumer Innenstadt in Laer am Ende einer Sackgasse in ruhiger, grüner Wohnlage. Felder, kleine Waldstreifen und der Ümminger See liegen in unmittelbarer Nähe. Die Umgebung ist geprägt durch ausgedehnte Grünflächen einerseits und seine sehr gute Infrastruktur andererseits. Die Bochumer Innenstadt mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten ist sehr gut erreichbar, sowohl mit dem PKW, als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Mehrere Schulen und Kindergärten sowie die Ruhr-Universität und andere Hochschulen liegen in geringer Entfernung, ebenso das Innovationszentrum Mark 51°7.

Die Immobilie hat durch die Nähe zum Werner Hellweg und zur Wittener Straße eine sehr gute Anbindung zur Bochumer City und über die Autobahnen A43 und A448 eine hervorragende überörtliche Anbindung in alle Richtungen. In großer Nähe liegen Haltestellen des ÖPNV.

Objektnummer: 26061027 - 44803 Bochum - Laer

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: 26061027 - 44803 Bochum - Laer

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