Bochum – Werne

Spacious two-family house with a large plot of land in a natural setting

Property ID: 25061014

PURCHASE PRICE: 725.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 243 m^2 • **ROOMS:** 6 • **LAND AREA:** 1.040 m^2

Property ID: 25061014 - 44894 Bochum – Werne

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25061014 - 44894 Bochum – Werne

At a glance

Property ID	25061014
Living Space	ca. 243 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Year of construction	1974
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	725.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 142 m²

Property ID: 25061014 - 44894 Bochum – Werne

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	14.11.2034
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	320.60 kWh/m²a
Energy efficiency class	H
Year of construction according to energy certificate	1974

Property ID: 25061014 - 44894 Bochum – Werne

The property

Property ID: 25061014 - 44894 Bochum – Werne

The property

Property ID: 25061014 - 44894 Bochum – Werne

The property

Property ID: 25061014 - 44894 Bochum – Werne

The property

Property ID: 25061014 - 44894 Bochum – Werne

The property

Property ID: 25061014 - 44894 Bochum – Werne

The property

Property ID: 25061014 - 44894 Bochum – Werne

The property

Property ID: 25061014 - 44894 Bochum – Werne

The property

Property ID: 25061014 - 44894 Bochum – Werne

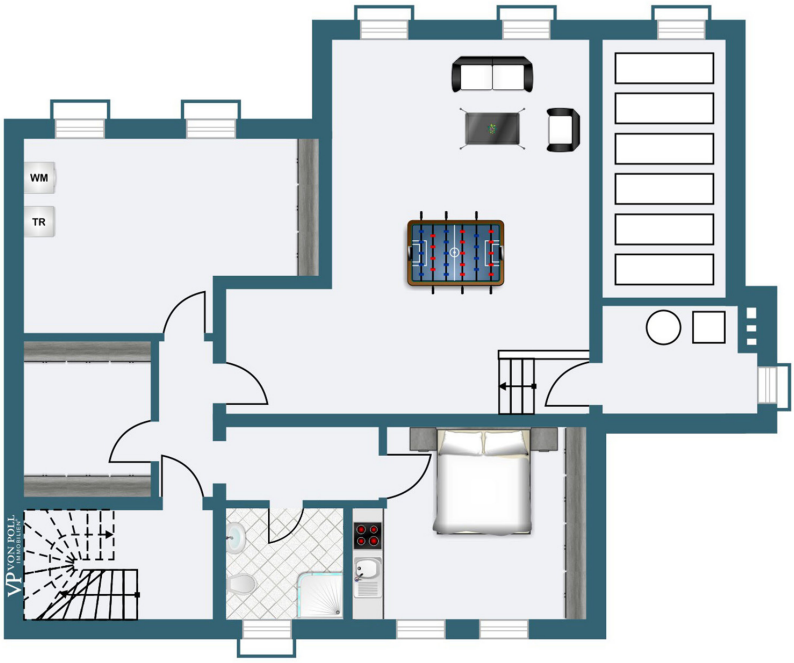
The property

Property ID: 25061014 - 44894 Bochum – Werne

The property

Property ID: 25061014 - 44894 Bochum – Werne

The property



Property ID: 25061014 - 44894 Bochum – Werne

A first impression

This solidly built house, constructed around 1974 with a full basement, offers versatile living options. It comprises two apartments that can be combined into one spacious unit if desired, making it ideal for families, multi-generational living, or combining living and working under one roof. The ground floor welcomes you with a generous entrance hall featuring a cloakroom and a guest WC. From here, a hallway leads to the spacious master bedroom and a bright, generously sized bathroom equipped with both a shower and a bathtub. The heart of the house is the impressive living area, boasting exceptional ceiling heights of up to 5.60 meters and a cozy fireplace. The adjacent dining room and spacious kitchen invite you to entertain. An open staircase leads to the gallery, which is perfect as a workspace, reading nook, or private retreat. Both the living room and dining room open onto the sunny south-facing terrace and the large garden. The view extends to the open countryside – a wonderful place to relax and enjoy the outdoors. The second apartment is located on the upper floor, accessed via a hallway with a guest WC. At the front of the house are the master bedroom with an adjoining dressing area and a modern shower room. The open-plan living/dining/kitchen area on the garden side faces south and offers access to the sunny balcony. Here you can relax and enjoy fantastic views of the surrounding greenery. The basement offers a spacious hobby room, a utility room, the boiler room, and storage rooms. In addition, there is a comfortably furnished apartment with its own shower room – ideal for guests or as a separate home office. An extra-large garage completes the property.

Property ID: 25061014 - 44894 Bochum – Werne

Details of amenities

- 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

Property ID: 25061014 - 44894 Bochum – Werne

All about the location

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.

Property ID: 25061014 - 44894 Bochum – Werne

Other information

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.

Property ID: 25061014 - 44894 Bochum – Werne

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Michael Kayka

Hattinger Straße 44, 44789 Bochum
Tel.: +49 234 - 97 88 894 0
E-Mail: bochum@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com