

Bochum – Wattenscheid

Family-friendly semi-detached house on a large leasehold plot near the city park

Property ID: 25061026



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 195.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 131 m² • ROOMS: 6.5 • LAND AREA: 801 m²

Property ID: 25061026 - 44866 Bochum – Wattenscheid

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

Property ID: 25061026 - 44866 Bochum – Wattenscheid

At a glance

Property ID	25061026	Purchase Price	195.000 EUR
Living Space	ca. 131 m²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof		
Rooms	6.5		
Year of construction	1963	Construction method	Solid
Type of parking	1 x Garage	Usable Space	ca. 60 m²

Property ID: 25061026 - 44866 Bochum – Wattenscheid

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	316.10 kWh/m²a
Energy certificate valid until	28.03.2035	Energy efficiency class	H
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1963

Property ID: 25061026 - 44866 Bochum – Wattenscheid

The property



Property ID: 25061026 - 44866 Bochum – Wattenscheid

The property



Property ID: 25061026 - 44866 Bochum – Wattenscheid

The property



Property ID: 25061026 - 44866 Bochum – Wattenscheid

The property



Property ID: 25061026 - 44866 Bochum – Wattenscheid

The property



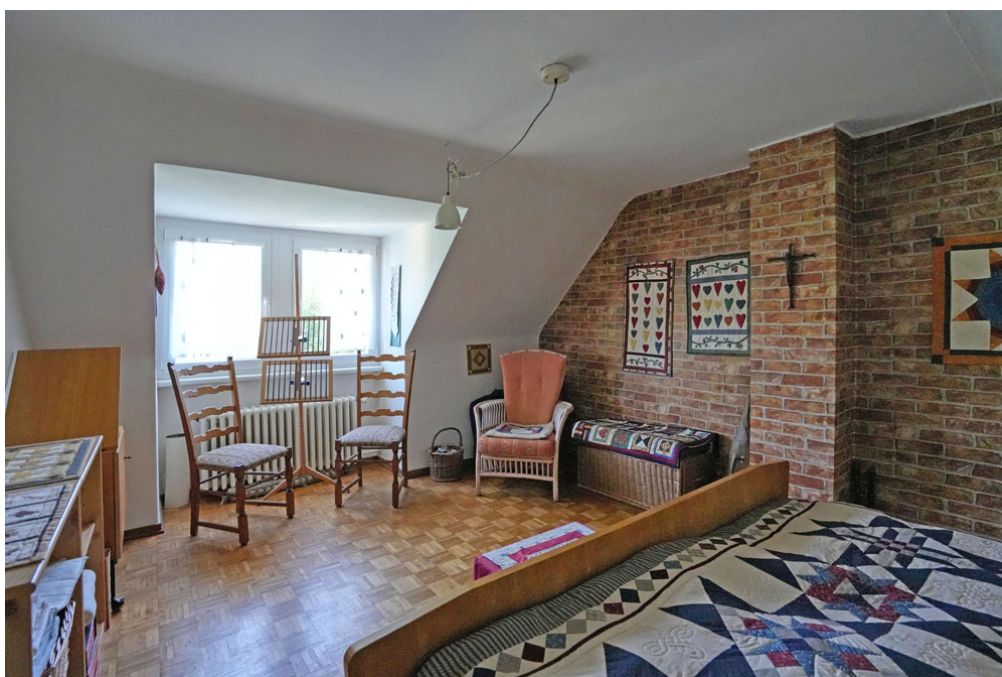
Property ID: 25061026 - 44866 Bochum – Wattenscheid

The property



Property ID: 25061026 - 44866 Bochum – Wattenscheid

The property



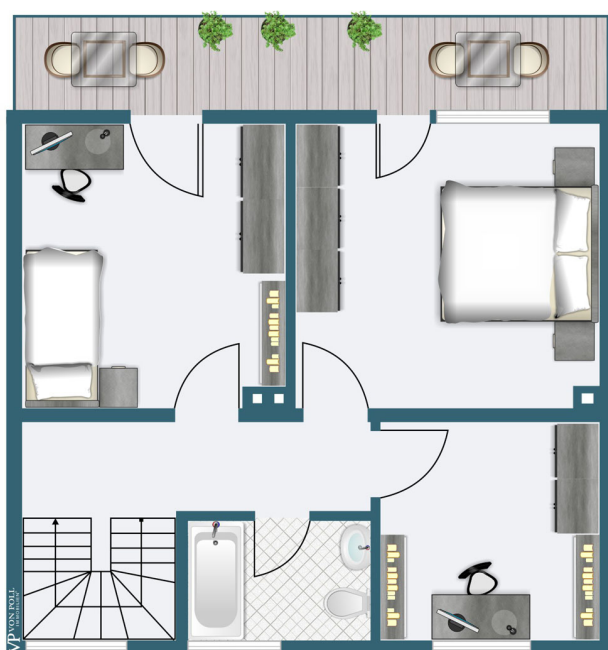
Property ID: 25061026 - 44866 Bochum – Wattenscheid

The property



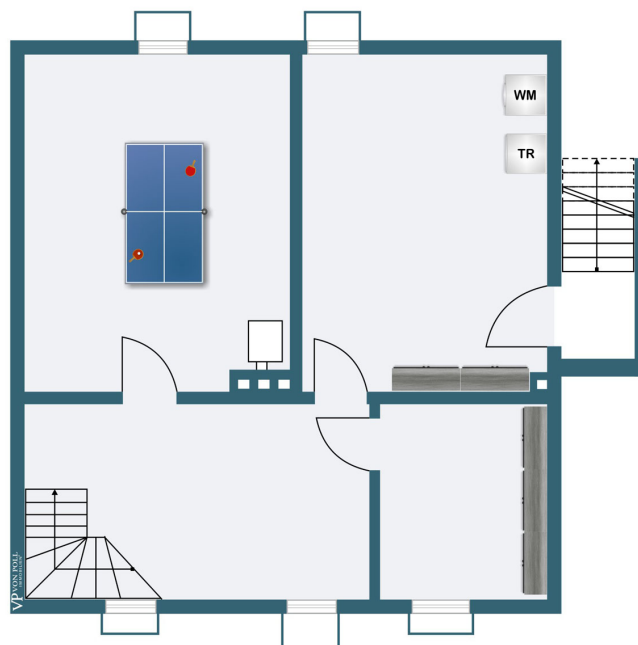
Property ID: 25061026 - 44866 Bochum – Wattenscheid

The property



Property ID: 25061026 - 44866 Bochum – Wattenscheid

The property



Property ID: 25061026 - 44866 Bochum – Wattenscheid

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



Capital

MAKLER-KOMPASS
BEST 100 2023

Top-Makler Bochum

★★★★★

Höchstnote für
von Poll Immobilien

Charter 100 Institut
IM TEST: 3.004 Makler

GÜLTIG BIS: 10/23

Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0234 - 97 88 894 0

Shop Bochum | Hattinger Straße 44 | 44789 Bochum | bochum@von-poll.com

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
OF THE WORLD®

www.von-poll.com/bochum

Property ID: 25061026 - 44866 Bochum – Wattenscheid

A first impression

This spacious semi-detached house was built around 1963 on a large plot of land using solid construction methods. It has a full basement. On the ground floor, you first enter the vestibule and then the hallway with a guest WC. The kitchen is located at the front of the house, and the generous living/dining area is at the rear. From here, you can access the terrace and the garden. The first floor comprises a spacious master bedroom, a children's room (both with access to a balcony), a smaller room suitable as a study, and a bathroom with a bathtub and natural light. The attic offers two rooms of different sizes and a WC. The basement contains the utility rooms. A staircase leads from the utility room to the garden. The exceptionally large garden and terrace offer opportunities for relaxation. Vegetable beds have been planted in the garden, and there is a small greenhouse. There is also plenty of space for playing and running around. A garage and a parking space in front of the garage complete the property. Some of the house's features no longer meet modern living standards. Renovation is required. This presents an opportunity to realize a contemporary housing concept on a very solid foundation. The leasehold agreement for the property runs until 2061. The ground rent will be renegotiated upon sale and is expected to be approximately €4,000 per year. Furthermore, the lessor requires a substantial equity contribution.

Property ID: 25061026 - 44866 Bochum – Wattenscheid

Details of amenities

- Fußbodenbelag überwiegend Echtholz-Parkett, bzw. Fliesen
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung und überwiegend mit Rollläden, Bj. ca. 1987, bzw. 2018
- Bad mit Badewanne, Gäste-WC im EG und WC im DG
- Balkon im Obergeschoss

Property ID: 25061026 - 44866 Bochum – Wattenscheid

All about the location

Diese attraktive Doppelhaushälfte liegt in ruhiger, grüner Sackgassenlage in der Nähe des Stadtgartens, einem schönen Park mit großem Spielplatz, dem Storcherlebnispark und der Freilichtbühne. In der Wattenscheider Innenstadt finden sich sämtliche Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs, alternativ in der Bochumer Innenstadt. Beide sind sowohl mit dem PKW, als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut zu erreichen. Schulen und Kindergärten liegen in geringer Entfernung, ebenso der "Monte Schlacko" mit dem Wellenfreibad. Durch die sehr gute Anbindung an die A40 erreichen Sie schnell die umliegenden Städte.

Property ID: 25061026 - 44866 Bochum – Wattenscheid

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.3.2035.

Endenergiebedarf beträgt 316.10 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963.

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 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.

Property ID: 25061026 - 44866 Bochum – Wattenscheid

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