

Bochum - Laer

Attraktive Doppelhaushälfte, hochwertig modernisiert, in ruhiger Sackgassenlage

Property ID: 26061027



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 475.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 133 m² • ROOMS: 4.5 • LAND AREA: 406 m²

Property ID: 26061027 - 44803 Bochum - Laer

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

Property ID: 26061027 - 44803 Bochum - Laer

At a glance

Property ID	26061027
Living Space	ca. 133 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	4.5
Year of construction	1989
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	475.000 EUR
House	Semi-detached house
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Construction method	Solid
Equipment	Guest WC

Property ID: 26061027 - 44803 Bochum - Laer

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	07.07.2036
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	97.50 kWh/m²a
Energy efficiency class	C
Year of construction according to energy certificate	1989

Property ID: 26061027 - 44803 Bochum - Laer

The property



Property ID: 26061027 - 44803 Bochum - Laer

The property



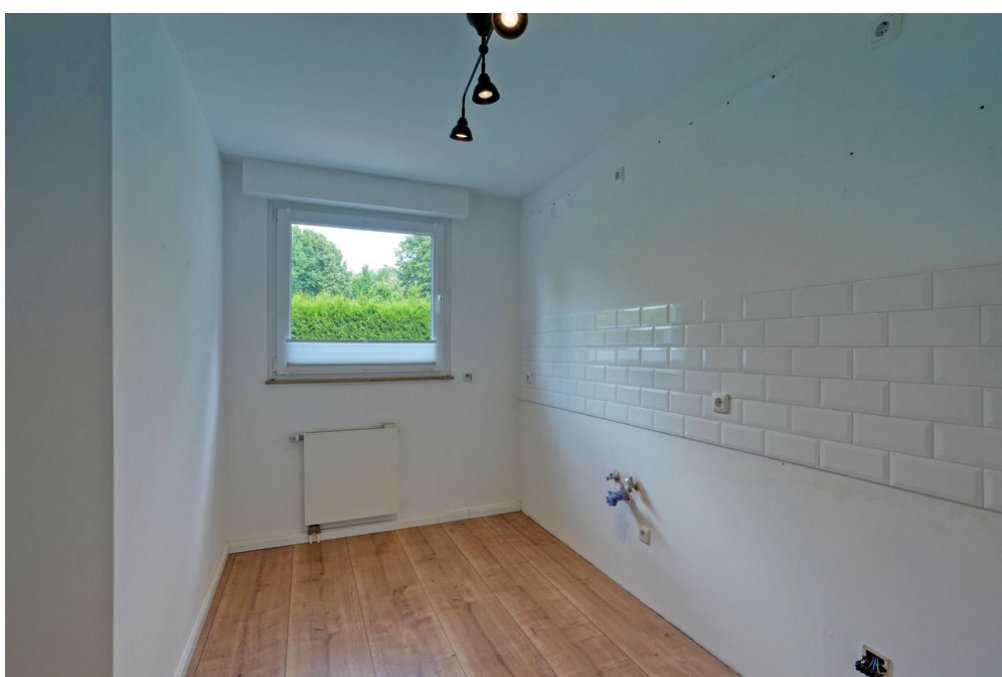
Property ID: 26061027 - 44803 Bochum - Laer

The property



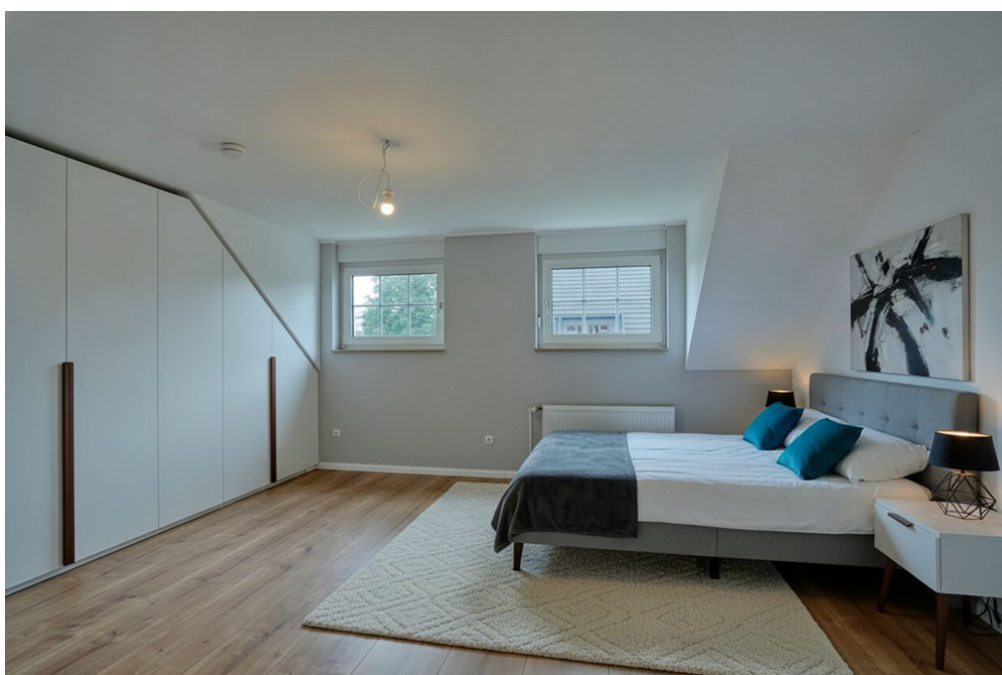
Property ID: 26061027 - 44803 Bochum - Laer

The property



Property ID: 26061027 - 44803 Bochum - Laer

The property



Property ID: 26061027 - 44803 Bochum - Laer

The property



Property ID: 26061027 - 44803 Bochum - Laer

The property



Property ID: 26061027 - 44803 Bochum - Laer

The property



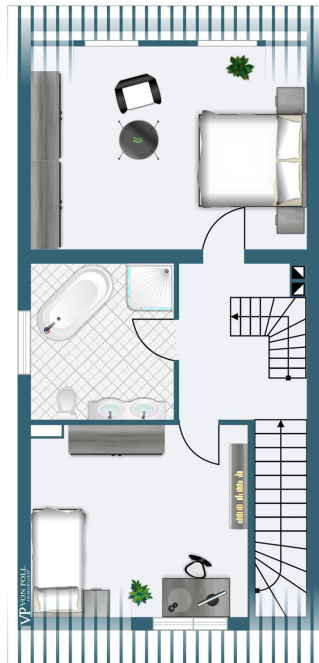
Property ID: 26061027 - 44803 Bochum - Laer

The property



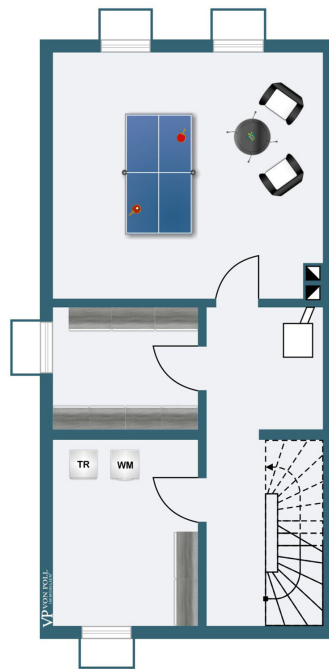
Property ID: 26061027 - 44803 Bochum - Laer

The property



Property ID: 26061027 - 44803 Bochum - Laer

The property



Property ID: 26061027 - 44803 Bochum - Laer

A first impression

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 und ein großer Carport runden das Angebot ab.

Property ID: 26061027 - 44803 Bochum - Laer

Details of amenities

- 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

Property ID: 26061027 - 44803 Bochum - Laer

All about the location

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.

Property ID: 26061027 - 44803 Bochum - Laer

Other information

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: 26061027 - 44803 Bochum - Laer

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