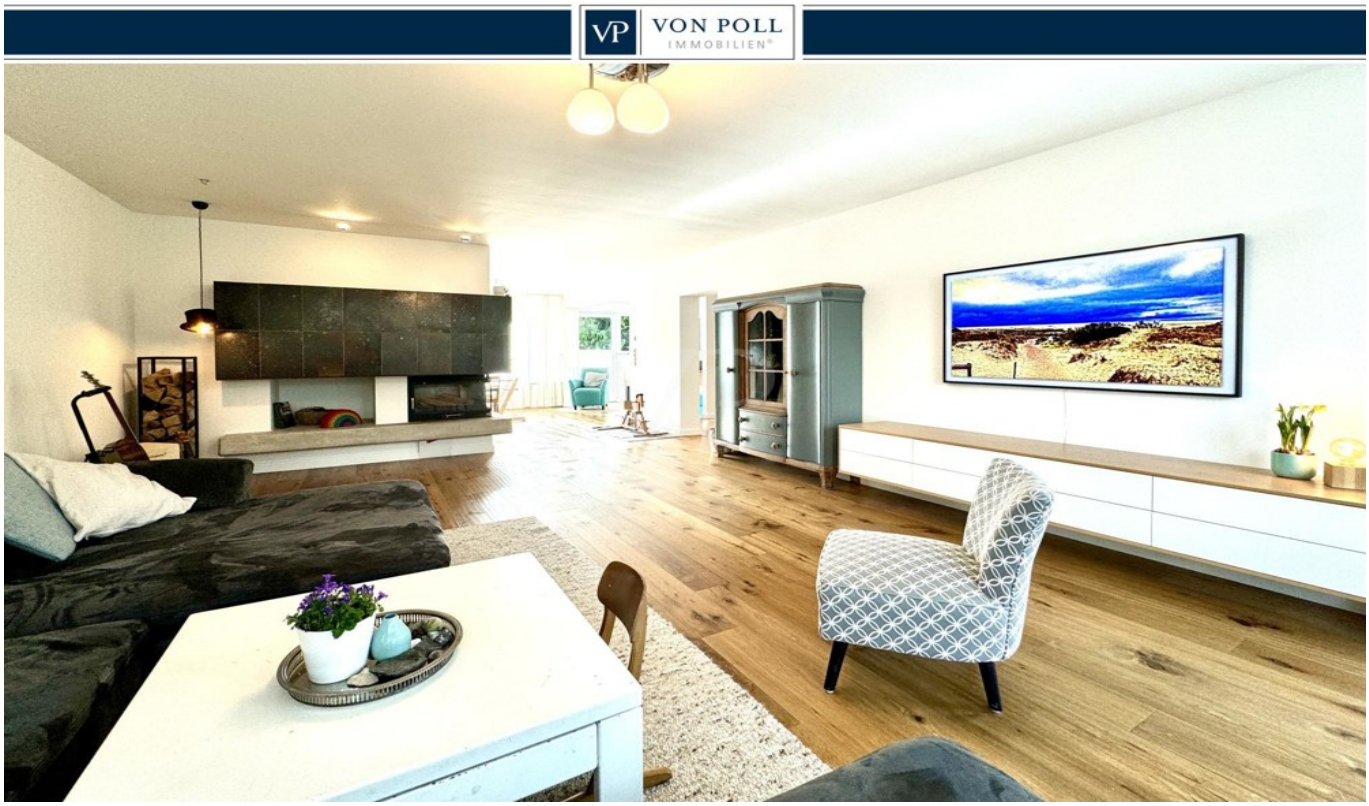
**Bochum / Wiemelhausen – Wiemelhausen**

# Freuen Sie sich auf Ihr neues Zuhause in Wiemelhausen

***Property ID: 24052003***



**PURCHASE PRICE:** 799.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 214 $m^2$ • **ROOMS:** 6.5 • **LAND AREA:** 684 $m^2$

**Property ID: 24052003 - 44799 Bochum / Wiemelhausen – Wiemelhausen**


- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

**Property ID: 24052003 - 44799 Bochum / Wiemelhausen – Wiemelhausen**

# At a glance

| | |
|---|---|
| Property ID | 24052003 |
| Living Space | ca. 214 m² |
| Roof Type | Gabled roof |
| Available from | According to the arrangement |
| Rooms | 6.5 |
| Bedrooms | 4 |
| Bathrooms | 3 |
| Year of construction | 1973 |
| Type of parking | 2 x Garage |

| | |
|---|---|
| Purchase Price | 799.000 EUR |
| Commission | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2019 |
| Condition of property | Modernised |
| Construction method | Solid |
| Usable Space | ca. 0 m² |
| Equipment | Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen |

**Property ID: 24052003 - 44799 Bochum / Wiemelhausen – Wiemelhausen**

# Energy Data

| | |
|---|---|
| Type of heating | Underfloor heating |
| Energy Source | GAS |
| Energy certificate valid until | 13.02.2034 |
| Power Source | Gas |

| | |
|---|---|
| Energy Certificate | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand | 132.95 kWh/m²a |
| Energy efficiency class | E |

**Property ID: 24052003 - 44799 Bochum / Wiemelhausen – Wiemelhausen**

# The property

**Property ID: 24052003 - 44799 Bochum / Wiemelhausen – Wiemelhausen**

# The property

**Property ID: 24052003 - 44799 Bochum / Wiemelhausen – Wiemelhausen**

# The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

Bei Fragen zu dieser Immobilie informieren wir Sie sehr gerne persönlich über weitere Details.

Wir freuen uns auf Sie.

T: 02151 - 93 188 0
krefeld@von-poll.com

www.von-poll.com

**Property ID: 24052003 - 44799 Bochum / Wiemelhausen – Wiemelhausen**

# The property

**Property ID: 24052003 - 44799 Bochum / Wiemelhausen – Wiemelhausen**

# The property

**Property ID: 24052003 - 44799 Bochum / Wiemelhausen – Wiemelhausen**

# The property


FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

Legen Sie einfach ein Suchprofil bei uns an und finden Sie schneller und effizienter Ihre Wunschimmobilie.

Bei Fragen melden Sie sich gerne.

T: 02151 - 93 188 0
krefeld@von-poll.com

www.von-poll.com

**Property ID: 24052003 - 44799 Bochum / Wiemelhausen – Wiemelhausen**

# The property

**Property ID: 24052003 - 44799 Bochum / Wiemelhausen – Wiemelhausen**

# The property

**Property ID: 24052003 - 44799 Bochum / Wiemelhausen – Wiemelhausen**

# The property

**Property ID: 24052003 - 44799 Bochum / Wiemelhausen – Wiemelhausen**

# The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

Als Immobilien-Eigentümer bieten wir Ihnen eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreis-einschätzung Ihrer Immobilie an.

Wir freuen uns auf Sie.

T: 02151 - 93 188 0
krefeld@von-poll.com

www.von-poll.com

**Property ID: 24052003 - 44799 Bochum / Wiemelhausen – Wiemelhausen**

# The property

**Property ID: 24052003 - 44799 Bochum / Wiemelhausen – Wiemelhausen**

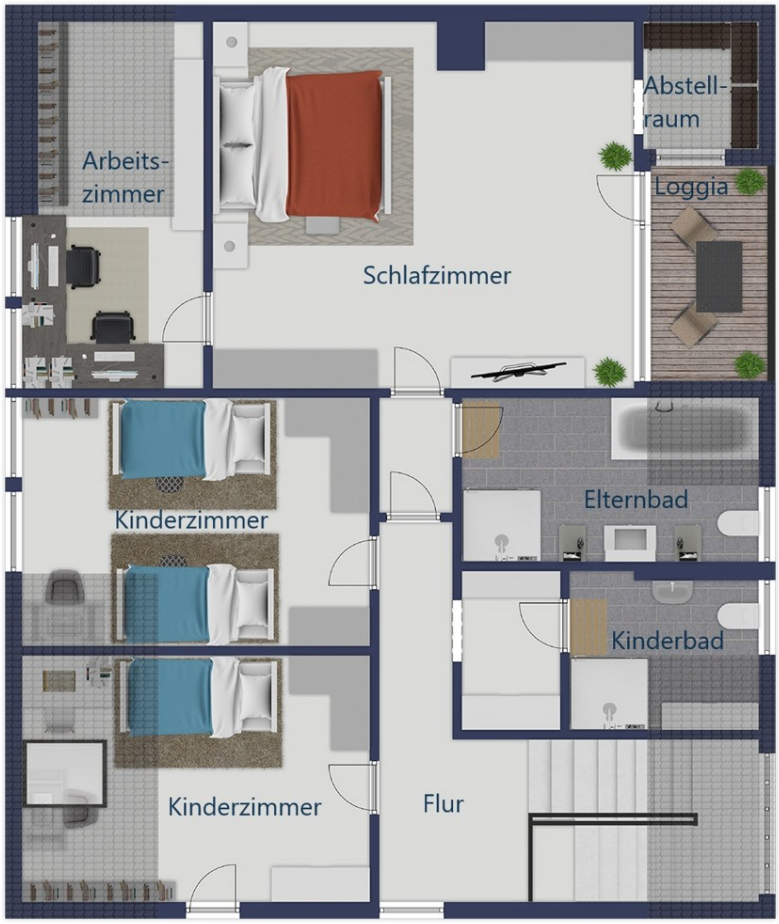
# The property

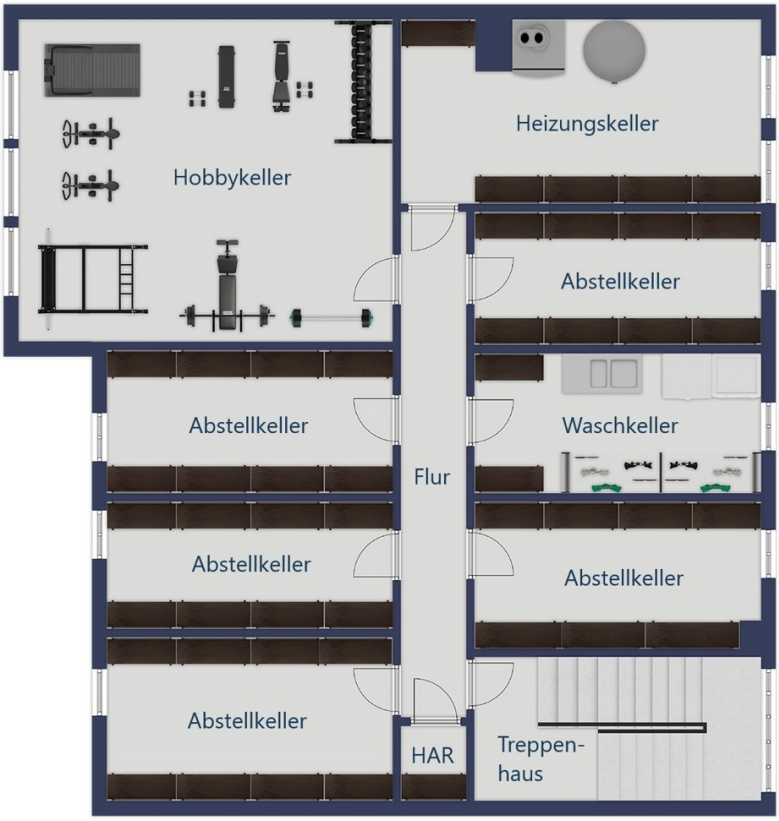
**Property ID: 24052003 - 44799 Bochum / Wiemelhausen – Wiemelhausen**

# The property

**Property ID: 24052003 - 44799 Bochum / Wiemelhausen – Wiemelhausen**

# Floor plans


Arbeits-
zimmer
Schlafzimmer
Abstell-
raum
Loggia
Kinderzimmer
Elternbad
Kinderbad
Kinderzimmer
Flur




This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 24052003 - 44799 Bochum / Wiemelhausen – Wiemelhausen**

# A first impression

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses attraktive einseitig angebaute Einfamilienhaus bietet alles, was das Herz begehrt: eine großzügige Wohnfläche von ca. 214 m² zuzüglich Terrasse, eine modernisierte Ausstattung, und eine ruhige Lage inmitten einer grünen Umgebung. Das Haus wurde im Jahr 1973 erbaut und 2019 umfassend modernisiert, um den heutigen Standards gerecht zu werden. Es verfügt über insgesamt 6,5 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer, 3 Badezimmer, 1 Gäste-WC und ein Arbeitszimmer, die alle mit hochwertigen Materialien ausgestattet sind. Die offene Küche mit angrenzendem Essbereich bildet den Mittelpunkt des Hauses und lädt zum gemeinsamen Kochen und Genießen ein. Ein ansprechender Kamin zwischen Ess- und Wohnbereich sorgt für gemütliche Momente beim Essen mit Freunden oder beim Fernseh-Abend mit der Familie auf der Couch. Die großzügige Raumverteilung und die vielen Fenster bieten eine helle und einladende Atmosphäre im gesamten Haus. Vom Wohnbereich gelangt man direkt auf die Terrasse und in den Garten, der perfekte Orte für entspannte Stunden im Freien bietet. Das Grundstück erstreckt sich über eine Fläche von ca. 684 m² und bietet viel Platz für individuelle Gestaltungsideen. Zur Immobilie gehören außerdem eine Doppel-Garage und eine Auffahrt mit Stellplätzen für weitere Fahrzeuge. Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung und Fußbodenheizung, die für angenehme Wärme im gesamten Haus sorgen. Die ruhige Wohngegend bietet eine ideale Umgebung für Familien, die ein Zuhause mit ausreichend Platz und Komfort suchen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und andere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in unmittelbarer Nähe vorhanden und nur ein paar Schritte entfernt befindet sich die KiTa Purzelbaum. Dieses moderne Einfamilienhaus vereint Komfort, Stil und Funktionalität auf harmonische Weise und bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihr Traumhaus zu verwirklichen. Schauen Sie sich bitte neben dem Exposé auch den 360° Rundgang an, um einen detaillierten Einblick in diese Immobilie zu erhalten. Haben Sie weitere Fragen, einen Besichtigungswunsch oder können wir Ihnen bei der Finanzierung behilflich sein, melden Sie sich sehr gerne.

**Property ID: 24052003 - 44799 Bochum / Wiemelhausen – Wiemelhausen**

# All about the location

Bochum Wiemelhausen ist ein sehr begehrter Stadtteil im Südwesten von Bochum und zeichnet sich durch seine grüne Umgebung und die gute Anbindung an die Innenstadt aus. Die Wohngegend ist geprägt von Einfamilienhäusern, kleinen Parks und Alleen, die für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgen. In Wiemelhausen finden sich im beliebten Kirchviertel zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés, die den Bewohnern eine gute Versorgung bieten. Zudem gibt es in der Umgebung verschiedene Freizeitmöglichkeiten wie Sportvereine, Schwimmbäder und Wanderwege, die zu Aktivitäten an der frischen Luft einladen. Auch Kindergärten und Schulen, sowie Ärzte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind fußläufig zu erreichen und die Ruhr-Universität Bochum ist mit dem Auto oder Fahrrad ebenfalls nur wenige Minuten entfernt. Der Stadtteil verfügt über eine gute Verkehrsanbindung mit Bus- und Straßenbahnlinien, die eine schnelle Anbindung an die Bochumer Innenstadt sowie umliegende Stadtteile ermöglichen. Auch die Autobahnen A40 und A43 sind von hier aus gut erreichbar. Insgesamt bietet Bochum Wiemelhausen eine gelungene Mischung aus urbanem Leben und naturnaher Umgebung, die sowohl Familien als auch Singles und Paare anspricht. Die ruhige Lage und die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten machen den Stadtteil zu einem attraktiven Wohnort in Bochum.

**Property ID: 24052003 - 44799 Bochum / Wiemelhausen – Wiemelhausen**

# Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.2.2034. Endenergiebedarf beträgt 132.95 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973. Die Energieeffizienzklasse ist E.
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: 24052003 - 44799 Bochum / Wiemelhausen – Wiemelhausen**

# Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Nadin Ostendorf

Marktstraße 8  Krefeld
E-Mail: krefeld@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com