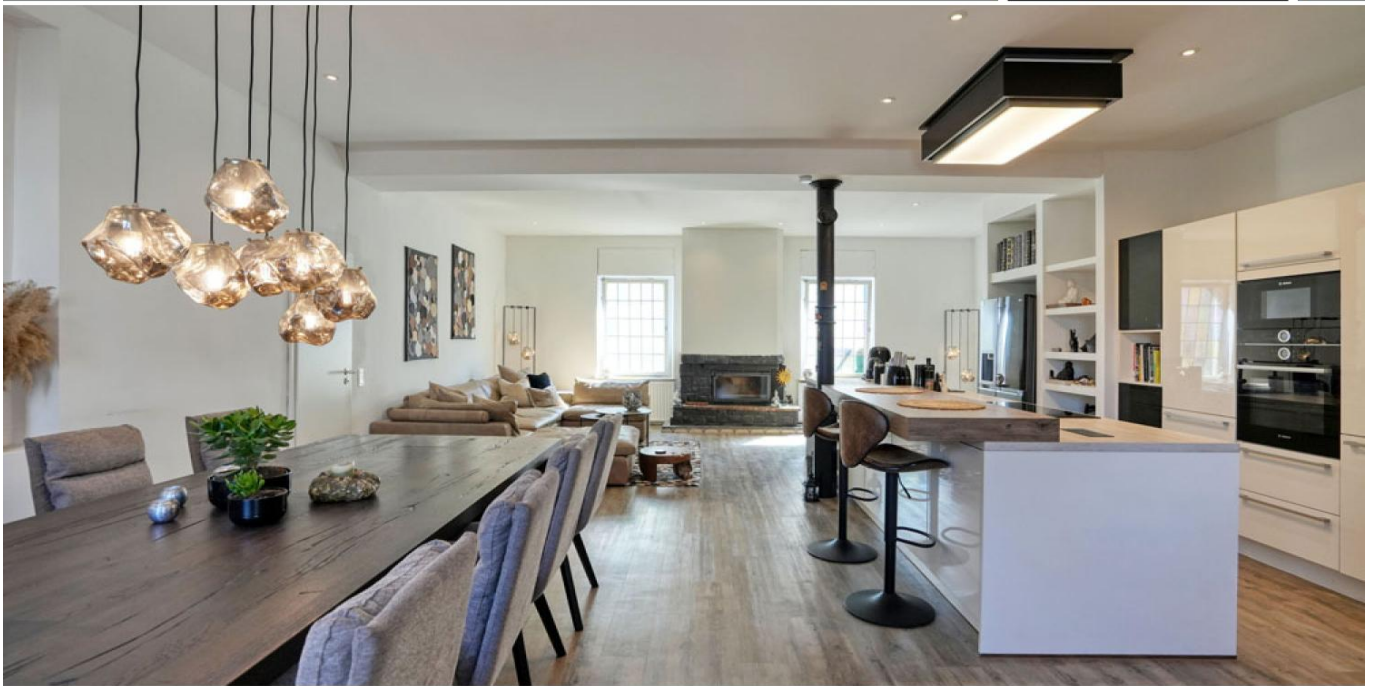


Bochum - Höntrop

# Casa adosada con tres atractivos apartamentos en las afueras de Bochum

Número de propiedad: 25061021



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRECIO DE COMPRA: 749.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 310 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 9 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 277 m<sup>2</sup>

**Número de propiedad: 25061021 - 44867 Bochum - Höntrop**

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 25061021 - 44867 Bochum - Höntrop

## De un vistazo

|                      |                        |                    |   |
|----------------------|------------------------|--------------------|---|
| Número de propiedad  | 25061021               | Precio de compra   | 749.000 EUR   |
| Superficie habitable | ca. 310 m <sup>2</sup> | Casa               | Casa plurifamiliar  |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas      | Comisión           | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Habitaciones         | 9                      | Espacio utilizable | ca. 100 m <sup>2</sup>  |
| Año de construcción  | 1907                   |                    |   |

Número de propiedad: 25061021 - 44867 Bochum - Höntrop

## Datos energéticos

|                                     |                   |   |                               |
|-------------------------------------|-------------------|---|-------------------------------|
| Fuente de energía                   | <b>Gas</b>        | Certificado energético                              | <b>Certificado energético</b> |
| Certificado energético válido hasta | <b>25.05.2035</b> | Demanda de energía final                            | <b>233.30 kWh/m²a</b>         |
| Fuente de energía                   | <b>Gas</b>        | Clase de eficiencia energética                      | <b>G</b>                      |
|                                     |                   | Año de construcción según el certificado energético | <b>1907</b>                   |

Número de propiedad: 25061021 - 44867 Bochum - Höntrop

## La propiedad



Número de propiedad: 25061021 - 44867 Bochum - Höntrop

## La propiedad



Número de propiedad: 25061021 - 44867 Bochum - Höntrop

## La propiedad



Número de propiedad: 25061021 - 44867 Bochum - Höntrop

## La propiedad



Número de propiedad: 25061021 - 44867 Bochum - Höntrop

## La propiedad



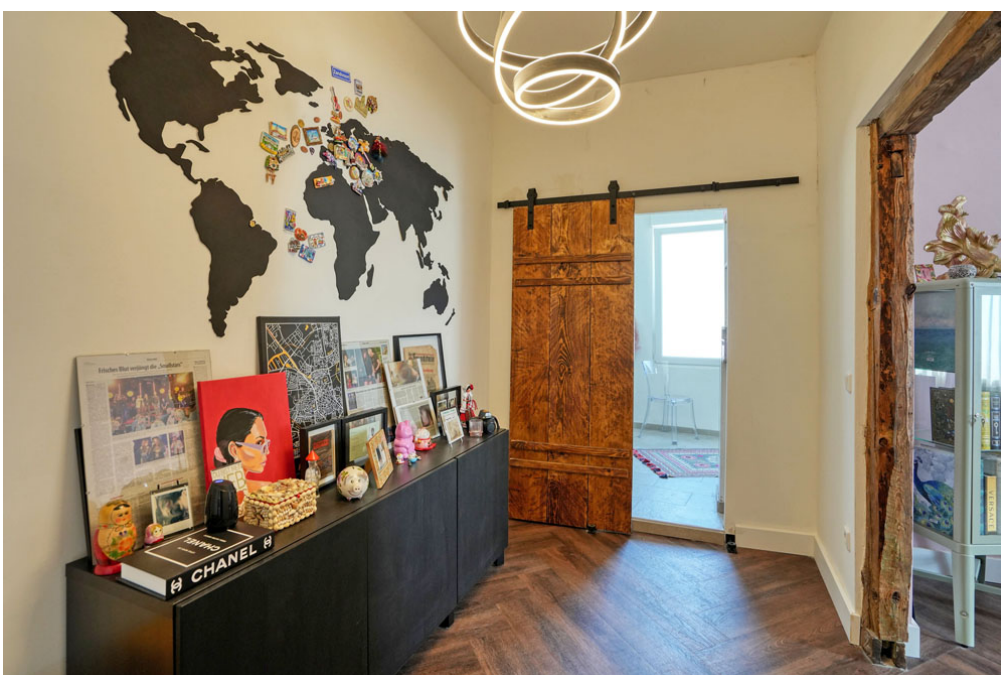
Número de propiedad: 25061021 - 44867 Bochum - Höntrop

## La propiedad



Número de propiedad: 25061021 - 44867 Bochum - Höntrop

## La propiedad



Número de propiedad: 25061021 - 44867 Bochum - Höntrop

## La propiedad



Número de propiedad: 25061021 - 44867 Bochum - Höntrop

## La propiedad



Número de propiedad: 25061021 - 44867 Bochum - Höntrop

## La propiedad



**Número de propiedad: 25061021 - 44867 Bochum - Höntrop**

## Una primera impresión

Esta atractiva casa multifamiliar fue construida sólidamente alrededor de 1907. Consta de tres apartamentos y un sótano completo. Fue objeto de una amplia reforma hasta 2024. El apartamento de la planta baja se creó tras la reconversión de un antiguo restaurante. Tiene una distribución tipo loft y una altura de techo de aproximadamente 3,20 metros. El salón, el comedor y la cocina se distribuyen en una única estancia de aproximadamente 60 metros cuadrados. Durante la remodelación, se hizo especial hincapié en preservar el carácter de la estancia, que irradia un ambiente acogedor. Se conservó una columna de hierro fundido en la zona de la cocina de alta gama, así como las ventanas clásicas, algunas de las cuales cuentan con vidrieras. La sala de estar se centra en la gran chimenea. Junto a esta estancia se encuentra la zona privada con un dormitorio y un vestidor. Desde allí, se accede a la terraza trasera de la casa. El luminoso baño cuenta con ducha a ras de suelo. También hay un estudio independiente en la planta baja, accesible desde el pasillo. El apartamento de la planta superior tiene un carácter claramente diferente. Con una altura de techo de aproximadamente 2,75 metros, las funciones de las estancias están más claramente diferenciadas. El apartamento tiene un encanto especial, sobre todo gracias a la estructura de madera vista en algunas partes de las paredes interiores. La sala de estar es de generosas proporciones. Desde el comedor, contiguo a la cocina, se accede a una amplia terraza orientada al sur. Un dormitorio y una habitación infantil o estudio completan la distribución. El baño de este apartamento también cuenta con ducha a ras de suelo. El ático, de atractivo diseño, cuenta con una decoración creativa. El pequeño baño está equipado con ducha.

**Número de propiedad: 25061021 - 44867 Bochum - Höntrop**

## **Detalles de los servicios**

- **Überwiegend Kunststofffenster mit 2-fach, bzw. 3-fach-Isolierverglasung und im EG und OG mit elektrisch bedienbaren Rolläden**
- **Bodenbelag überwiegend hochwertiges Design-Vinyl, Holzdielen, bzw. Fliesen**
- **Holzbalkendecken, Innenwände teilweise in Holzfachwerk**
- **Moderne Bäder, insbesondere im Erd- und Obergeschoss**
- **Hochwertig ausgestattete Einbauküchen im Erd- und Obergeschoss**
- **Kamin mit Einsatz im Erdgeschoss**
- **Bus-System im Erdgeschoss**
- **Überwachung durch Kamera-System**
- **Wasser-/Abwasser- und Elektroinstallation komplett erneuert**

**Número de propiedad: 25061021 - 44867 Bochum - Höntrop**

## **Todo sobre la ubicación**

**Das Gebäude liegt am Bochumer Stadtrand in Bochum-Höntrop, in der Nähe zu Essen-Steele. Der Stadtteil bietet mit ausgedehnten Grünflächen, mit Reitmöglichkeiten sowie der Nähe zur Ruhr und den Ruhrauen einen sehr hohen Wohnwert. Sämtliche Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs finden sich in dem Stadtteilzentrum in Höntrop. Die Bochumer Innenstadt mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und auch die Hattinger Innenstadt mit ihren zahlreichen Gassen und Fachwerkhäusern sind sehr gut erreichbar, sowohl mit dem PKW, als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Mehrere Schulen und Kindergärten liegen in geringer Entfernung. Die Immobilie hat durch die Nähe zu den Autobahnen A40 und A448 eine hervorragende überörtliche Anbindung in alle Richtungen. Eine Bushaltestelle liegt in unmittelbarer Nähe.**

**Número de propiedad: 25061021 - 44867 Bochum - Höntrop**

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 233.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1907.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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.

**Número de propiedad: 25061021 - 44867 Bochum - Höntrop**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**Michael Kayka**

---

**Hattinger Straße 44, 44789 Bochum**

**Tel.: +49 234 - 97 88 894 0**

**E-Mail: [bochum@von-poll.com](mailto:bochum@von-poll.com)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**