Bochum – Werne

Spacieuse maison bifamiliale avec un grand terrain dans un cadre naturel

CODE DU BIEN: 25061014

PRIX D'ACHAT: 725.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 243 m^2 • **PIÈCES:** 6 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 1.040 m^2

CODE DU BIEN: 25061014 - 44894 Bochum – Werne

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25061014 - 44894 Bochum – Werne

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25061014
Surface habitable	ca. 243 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Année de construction	1974
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	725.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 142 m²

CODE DU BIEN: 25061014 - 44894 Bochum – Werne

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétiquew valable jusqu'au	14.11.2034
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	320.60 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1974

CODE DU BIEN: 25061014 - 44894 Bochum – Werne

La propriété

CODE DU BIEN: 25061014 - 44894 Bochum – Werne

La propriété

CODE DU BIEN: 25061014 - 44894 Bochum – Werne

La propriété

CODE DU BIEN: 25061014 - 44894 Bochum – Werne

La propriété

CODE DU BIEN: 25061014 - 44894 Bochum – Werne

La propriété

CODE DU BIEN: 25061014 - 44894 Bochum – Werne

La propriété

CODE DU BIEN: 25061014 - 44894 Bochum – Werne

La propriété

CODE DU BIEN: 25061014 - 44894 Bochum – Werne

La propriété

CODE DU BIEN: 25061014 - 44894 Bochum – Werne

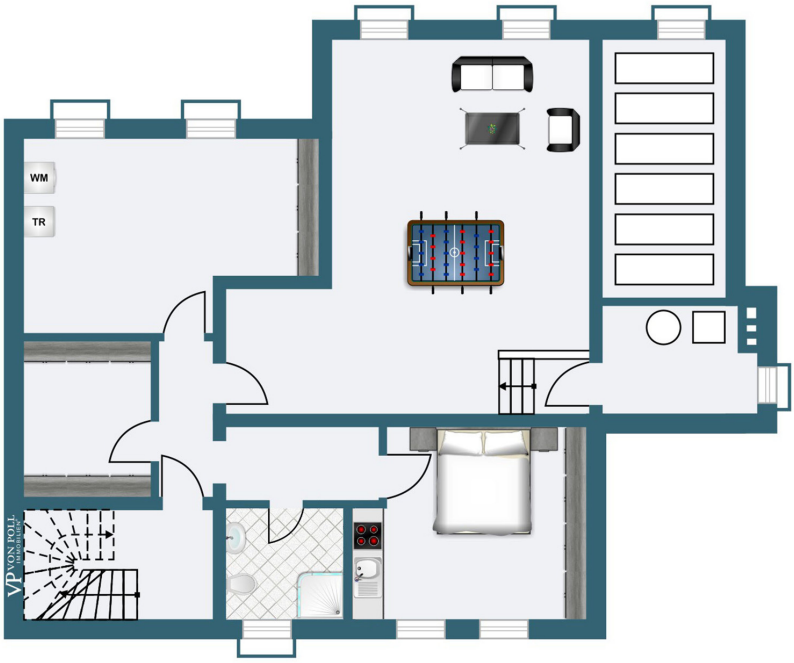
La propriété

CODE DU BIEN: 25061014 - 44894 Bochum – Werne

La propriété

CODE DU BIEN: 25061014 - 44894 Bochum – Werne

La propriété



CODE DU BIEN: 25061014 - 44894 Bochum – Werne

Une première impression

Cette maison robuste, construite vers 1974 avec un sous-sol complet, offre de multiples possibilités d'aménagement. Elle comprend deux appartements pouvant être réunis en un seul logement spacieux, idéal pour les familles, les familles multigénérationnelles ou pour ceux qui souhaitent combiner vie professionnelle et vie personnelle. Le rez-de-chaussée s'ouvre sur un hall d'entrée généreux avec vestiaire et WC invités. De là, un couloir mène à la spacieuse chambre principale et à une salle de bains lumineuse et de belles dimensions, équipée d'une douche et d'une baignoire. Le cœur de la maison est un impressionnant séjour, avec une hauteur sous plafond exceptionnelle de 5,60 mètres et une cheminée chaleureuse. La salle à manger attenante et la cuisine spacieuse invitent à la convivialité. Un escalier ouvert mène à la mezzanine, parfaite comme espace de travail, coin lecture ou refuge privé. Le séjour et la salle à manger s'ouvrent tous deux sur la terrasse ensoleillée exposée plein sud et le grand jardin. La vue s'étend sur la campagne environnante – un cadre idéal pour se détendre et profiter du grand air. Le second appartement se situe à l'étage, accessible par un couloir avec WC invités. À l'avant de la maison se trouve la suite parentale avec dressing attenant et salle de douche moderne. L'espace de vie ouvert, comprenant salon, salle à manger et cuisine, est orienté plein sud et donne accès à un balcon ensoleillé. Vous pourrez vous y détendre et profiter d'une vue imprenable sur la verdure environnante. Le sous-sol abrite une grande salle de loisirs, une buanderie, la chaufferie et des espaces de rangement. On y trouve également un appartement meublé avec goût et doté de sa propre salle de douche – idéal pour accueillir des invités ou aménager un bureau indépendant. Un garage extra-large complète ce bien.

CODE DU BIEN: 25061014 - 44894 Bochum – Werne

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25061014 - 44894 Bochum – Werne

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25061014 - 44894 Bochum – Werne

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25061014 - 44894 Bochum – Werne

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Michael Kayka

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com