

Bochum – Höntrop

# Maison de ville avec trois appartements attrayants en périphérie de Bochum

**CODE DU BIEN: 25061021**



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

**PRIX D'ACHAT: 795.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 310 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 277 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25061021 - 44867 Bochum – Höntrop

- 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: 25061021 - 44867 Bochum – Höntrop**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25061021	Prix d'achat	795.000 EUR
Surface habitable	ca. 310 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison multifamiliale
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	9	Surface de plancher	ca. 100 m <sup>2</sup>
Année de construction	1907		

**CODE DU BIEN: 25061021 - 44867 Bochum – Höntrop**

## Informations énergétiques

Chauffage	Gaz	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	25.05.2035	Consommation d'énergie	233.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	G
		Année de construction selon le certificat énergétique	1907

CODE DU BIEN: 25061021 - 44867 Bochum – Höntrop

## La propriété



CODE DU BIEN: 25061021 - 44867 Bochum – Höntrop

## La propriété



CODE DU BIEN: 25061021 - 44867 Bochum – Höntrop

## La propriété



CODE DU BIEN: 25061021 - 44867 Bochum – Höntrop

## La propriété



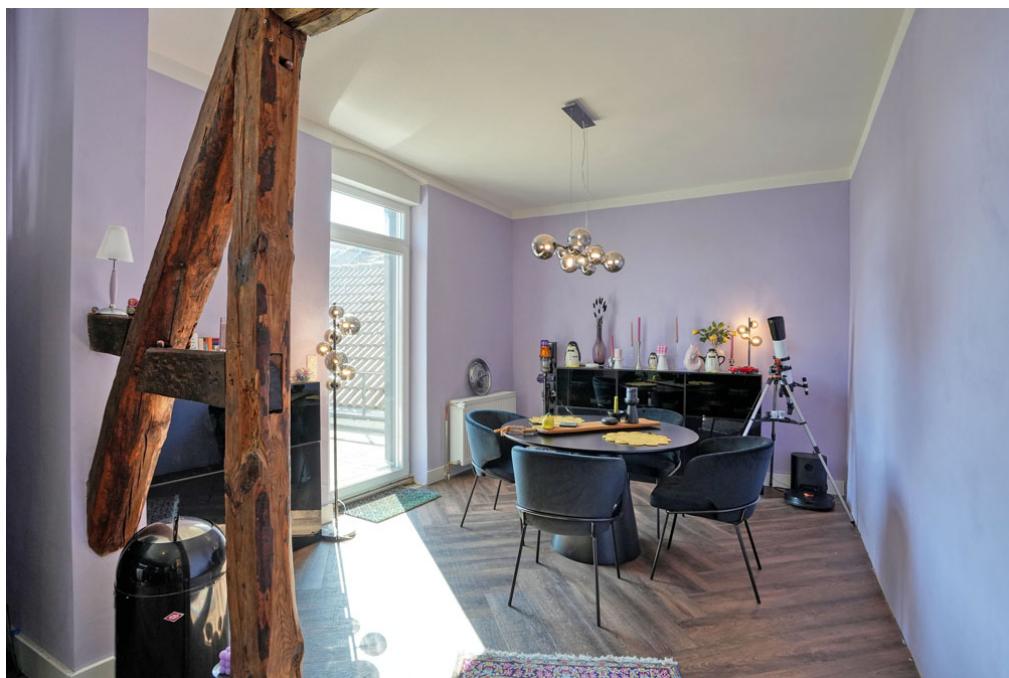
CODE DU BIEN: 25061021 - 44867 Bochum – Höntrop

## La propriété



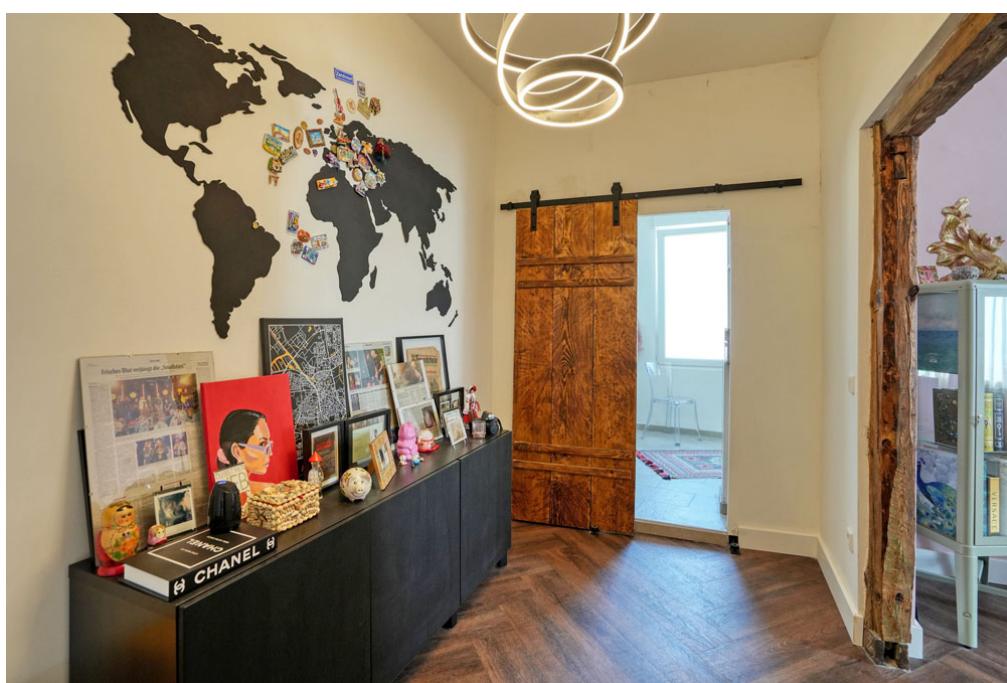
CODE DU BIEN: 25061021 - 44867 Bochum – Höntrop

## La propriété



CODE DU BIEN: 25061021 - 44867 Bochum – Höntrop

## La propriété



CODE DU BIEN: 25061021 - 44867 Bochum – Höntrop

## La propriété



CODE DU BIEN: 25061021 - 44867 Bochum – Höntrop

## La propriété



CODE DU BIEN: 25061021 - 44867 Bochum – Höntrop

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2024

Top-Makler Bochum

★★★★★  
Höchstnote für  
von Poll Immobilien

Quelle: BII Institut  
IM TEST: 5.904 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](mailto:bochum@von-poll.com)

**CODE DU BIEN: 25061021 - 44867 Bochum – Höntrop**

## Une première impression

Cette charmante maison de ville, construite vers 1907, abrite trois appartements et dispose d'un sous-sol complet. Elle a fait l'objet d'importantes rénovations jusqu'en 2024. L'appartement du rez-de-chaussée, aménagé dans un ancien restaurant, offre un agencement de type loft et une hauteur sous plafond d'environ 3,20 mètres. Le salon, la salle à manger et la cuisine se trouvent dans une pièce unique d'environ 60 mètres carrés. Lors de la rénovation, une attention particulière a été portée à la préservation du caractère de cette pièce, qui dégage une atmosphère chaleureuse. Une colonne en fonte, située dans la cuisine haut de gamme, a été conservée, de même que les fenêtres classiques, dont certaines sont ornées de vitraux. Le séjour s'articule autour d'une grande cheminée. Attenant à cette pièce se trouve un espace privé comprenant une chambre et un dressing. De là, on accède à la terrasse située à l'arrière de la maison. La salle de bains lumineuse est équipée d'une douche à l'italienne. Un bureau indépendant, accessible depuis le couloir, se trouve également au rez-de-chaussée. L'appartement situé à l'étage supérieur présente un caractère bien différent. Avec une hauteur sous plafond d'environ 2,75 mètres, les fonctions des pièces sont clairement délimitées. L'appartement possède un charme particulier, notamment grâce à la charpente apparente de certains murs intérieurs. Le séjour est spacieux. La salle à manger, attenante à la cuisine, donne accès à une grande terrasse sur le toit exposée plein sud. Une chambre et une chambre d'enfant ou un bureau complètent l'agencement. La salle de bains est équipée d'une douche à l'italienne. Cet appartement mansardé, au design soigné, est meublé avec créativité. La petite salle de bains est équipée d'une douche.

**CODE DU BIEN: 25061021 - 44867 Bochum – Höntrop**

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25061021 - 44867 Bochum – Höntrop**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25061021 - 44867 Bochum – Höntrop**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25061021 - 44867 Bochum – Höntrop**

## 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](mailto:bochum@von-poll.com)

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

---

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