

Bochum - Höntrop

# Sorház három vonzó apartmannal Bochum külvárosában

VP azonosító: 25061021



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

VÉTELÁR: 749.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 310 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 9 • FÖLDTERÜLET: 277 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25061021 - 44867 Bochum - Höntrop**

- Áttekintés**
- Az ingatlan**
- Áttekintés: Energia adatok**
- Az első benyomás**
- Részletes felszereltség**
- Minden a helyszínről**
- További információ / adatok**
- Kapcsolattartó**

**VP azonosító: 25061021 - 44867 Bochum - Höntrop**

## Áttekintés

VP azonosító	25061021
Hasznos lakótér	ca. 310 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	9
Építés éve	1907

Vételár	749.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Hasznos terület	ca. 100 m <sup>2</sup>

VP azonosító: 25061021 - 44867 Bochum - Höntrop

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	<b>Gáz</b>
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratára	<b>25.05.2035</b>
Energiaforrás	<b>Gáz</b>

Energiatanúsítvány	<b>Energetikai tanúsítvány</b>
Teljes energiaigény	<b>233.30 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	<b>G</b>
Építési év az energiatanúsítvány szerint	<b>1907</b>

VP azonosító: 25061021 - 44867 Bochum - Höntrop

## Az ingatlan



VP azonosító: 25061021 - 44867 Bochum - Höntrop

## Az ingatlan



VP azonosító: 25061021 - 44867 Bochum - Höntrop

## Az ingatlan



VP azonosító: 25061021 - 44867 Bochum - Höntrop

## Az ingatlan



VP azonosító: 25061021 - 44867 Bochum - Höntrop

## Az ingatlan



VP azonosító: 25061021 - 44867 Bochum - Höntrop

## Az ingatlan



VP azonosító: 25061021 - 44867 Bochum - Höntrop

## Az ingatlan



VP azonosító: 25061021 - 44867 Bochum - Höntrop

## Az ingatlan



VP azonosító: 25061021 - 44867 Bochum - Höntrop

## Az ingatlan



VP azonosító: 25061021 - 44867 Bochum - Höntrop

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25061021 - 44867 Bochum - Höntrop**

## Az első benyomás

Ez a vonzó, többlakásos ház 1907 körül épült, masszív alaprajzzal. Három lakásból áll, és teljes pincével rendelkezik. 2024-ig átfogó felújításon esett át. A földszinti lakást egy korábbi étterem átalakításával alakították ki. Loft-szerű elrendezése, és a belmagassága körülbelül 3,20 méter. A nappali, az étkező és a fürdő egyetlen, körülbelül 60 négyzetméteres helyiségben történik. Az átalakítás során nagy hangsúlyt fektettek a helyiség jellegének megőrzésére, amely barátságos légkört áraszt. A kiváló minőségű konyha területén megtartották az öntöttvas oszlopot, valamint a klasszikus ablakokat, amelyek közül néhány ólomüveg ablakkal rendelkezik. A nappali a nagy kandalló körül helyezkedik el. Ehhez a helyiséghez csatlakozik a privát rész, ahol hálószoba és gardrób található. Innen lehet kijutni a ház hátsó részén található teraszra. A világos fürdőszobában zuhanyzó található. A földszinten egy külön dolgozószoba is található, amely a folyosóról közelíthető meg. Az emeleti lakás határozottan más jellegű. A körülbelül 2,75 méteres belmagasságnak köszönhetően a szobák funkciói tisztábban elkülönülnek. A lakás különleges bájjal bír, különösen a belső falak egyes részein látható favázás szerkezetnek köszönhetően. A nappali nagyvonalúan arányos. A konyhához csatlakozó étkezőből egy nagy, déli fekvésű tetoteraszra lehet kijutni. Egy hálószoba és egy gyerekszoba vagy dolgozószoba teszi teljessé az elrendezést. A lakás fürdőszobájában zuhanykabin is található. A vonzóan kialakított tetotéri lakás kreatívan van berendezve. A kis fürdőszoba zuhanyzóval van felszerelve.

**VP azonosító: 25061021 - 44867 Bochum - Höntrop**

## **Részletes felszereltség**

- **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**

**VP azonosító: 25061021 - 44867 Bochum - Höntrop**

## **Minden a helyszínrol**

**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.**

**VP azonosító: 25061021 - 44867 Bochum - Höntrop**

## **További információ / adatok**

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.

**VP azonosító: 25061021 - 44867 Bochum - Höntrop**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**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)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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