

Bochum – Wattenscheid

# Családbarát ikerház nagy bérelt telken a városi park közelében

VP azonosító: 25061026



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

VÉTELÁR: 195.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 131 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6.5 • FÖLDTERÜLET: 801 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25061026 - 44866 Bochum – Wattenscheid

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25061026 - 44866 Bochum – Wattenscheid

## Áttekintés

VP azonosító	25061026	Vételár	195.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 131 m <sup>2</sup>	Ház	Ikerház fele
Teto formája	Nyeregteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	6.5	Kivitelezési módszer	Szilárd
Építés éve	1963	Hasznos terület	ca. 60 m <sup>2</sup>
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs		

VP azonosító: 25061026 - 44866 Bochum – Wattenscheid

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Olaj	Teljes energiaigény	316.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	28.03.2035	Energiahatékonysági besorolás /	H
Energiaforrás	Olaj	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1963

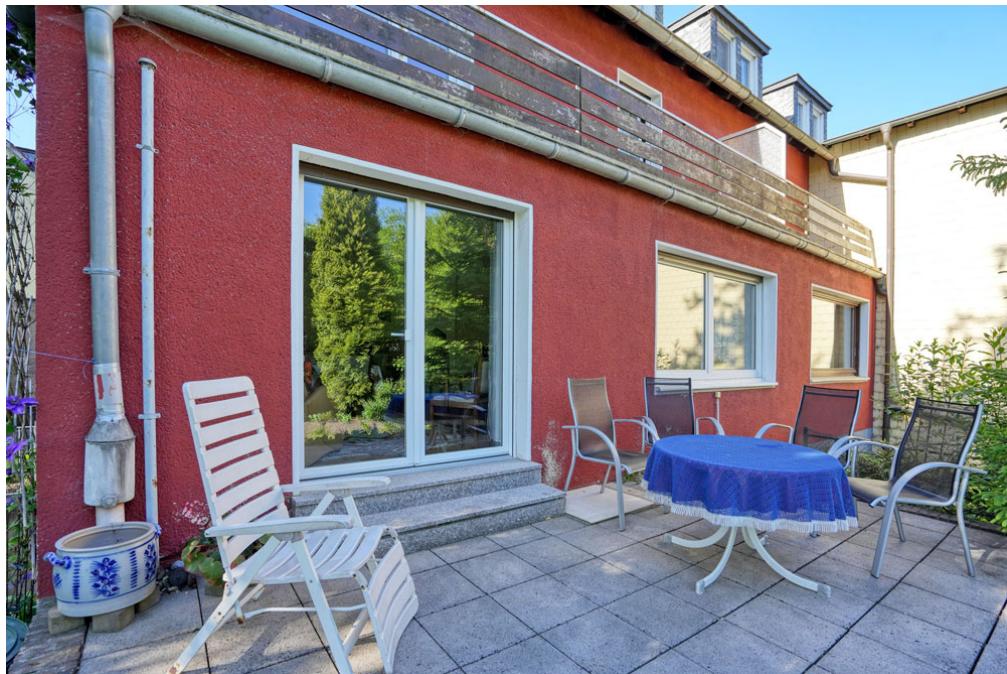
VP azonosító: 25061026 - 44866 Bochum – Wattenscheid

## Az ingatlan



VP azonosító: 25061026 - 44866 Bochum – Wattenscheid

## Az ingatlan



VP azonosító: 25061026 - 44866 Bochum – Wattenscheid

## Az ingatlan



VP azonosító: 25061026 - 44866 Bochum – Wattenscheid

## Az ingatlan



VP azonosító: 25061026 - 44866 Bochum – Wattenscheid

## Az ingatlan



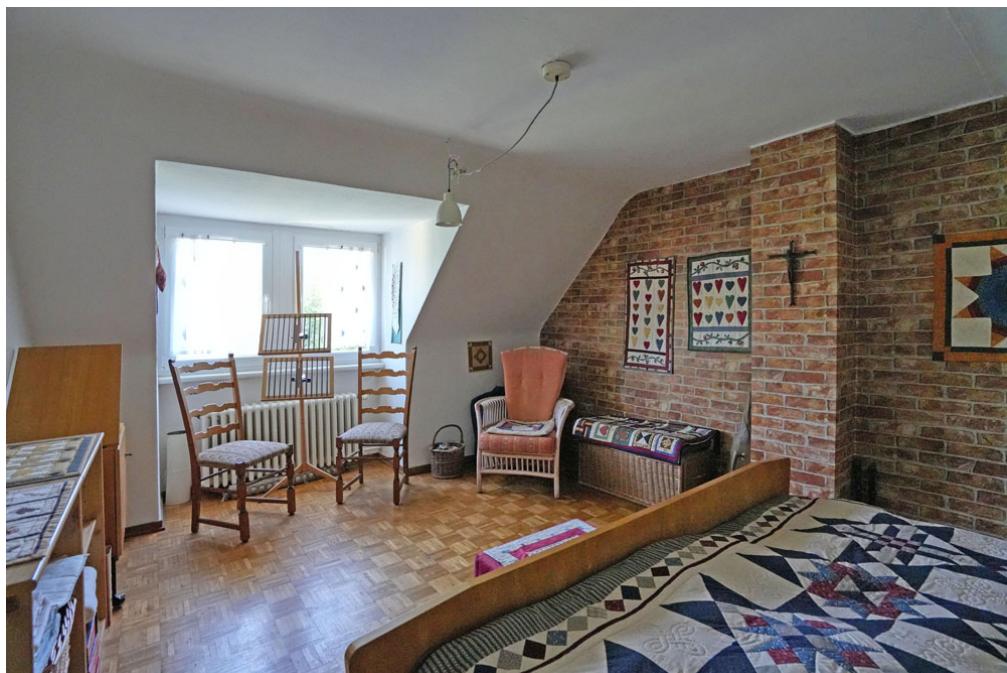
VP azonosító: 25061026 - 44866 Bochum – Wattenscheid

## Az ingatlan



VP azonosító: 25061026 - 44866 Bochum – Wattenscheid

## Az ingatlan



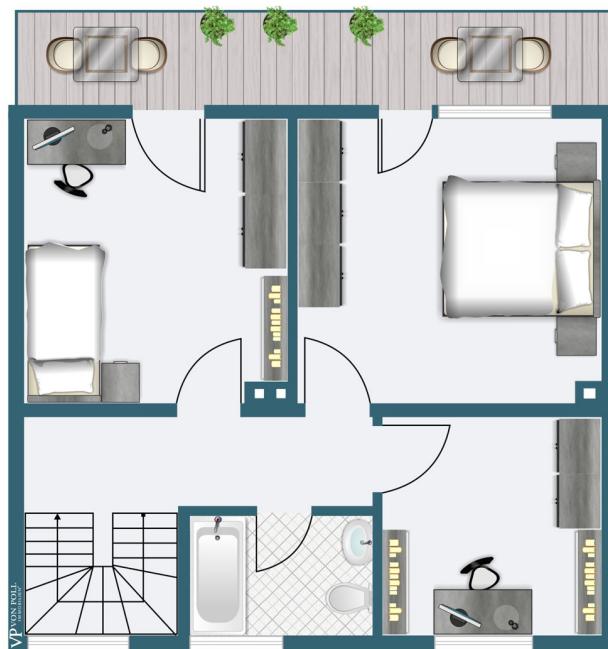
VP azonosító: 25061026 - 44866 Bochum – Wattenscheid

## Az ingatlan



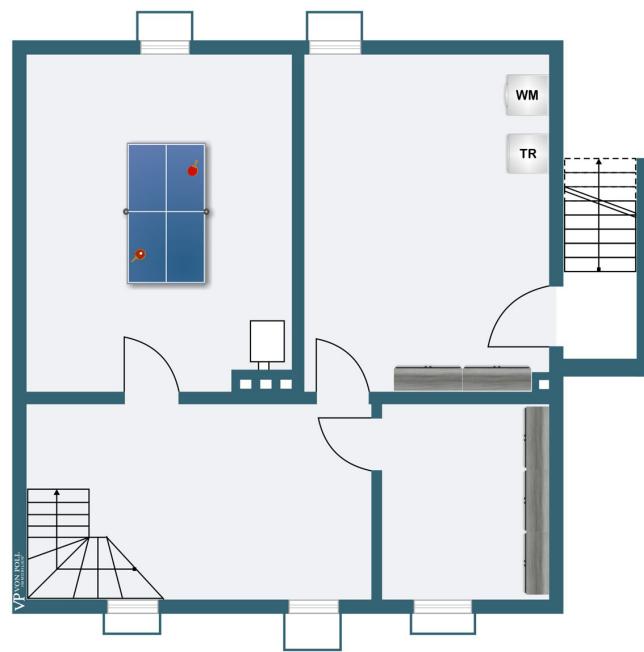
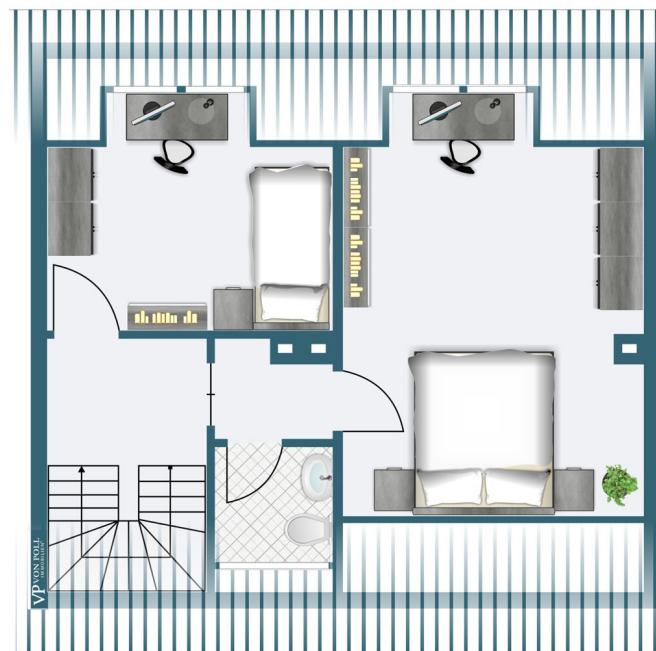
VP azonosító: 25061026 - 44866 Bochum – Wattenscheid

## Az ingatlan



VP azonosító: 25061026 - 44866 Bochum – Wattenscheid

## Az ingatlan



VP azonosító: 25061026 - 44866 Bochum – Wattenscheid

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



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)

*Leading* REAL ESTATE COMPANIES THE WORLD

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



**VP azonosító: 25061026 - 44866 Bochum – Wattenscheid**

## Az elso benyomás

Ez a tágas ikerház 1963 körül épült egy nagy telken, szilárd építési módszerekkel. Teljes pincével rendelkezik. A földszinten eloször az eloszoba, majd a vendég WC-vel ellátott folyosó található. A konyha a ház elején, a tágas nappali/étkező pedig hátul található. Innen lehet kijutni a teraszra és a kertbe. Az elso emeleten egy tágas hálószoba, egy gyerekszoba (mindketto erkélykapcsolattal), egy kisebb, dolgozószobaként is alkalmas szoba, valamint egy káddal és természetes fénnyel ellátott fürdoszoba található. A padláson két különbözo méretű szoba és egy WC található. Az alagsorban találhatók a háztartási helyiségek. A háztartási helyiségbol lépcso vezet a kertbe. A kivételesen nagy kert és terasz pihenési lehetoséget kínál. A kertben zöldségagyásokat ültettek, és van egy kis üvegház is. Rengeteg hely van játékra és futkározásra is. A garázs és a garázs előtti parkolóhely teszi teljessé az ingatlant. A ház egyes jellemzoi már nem felelnek meg a modern életszínvonalnak. Felújításra szorul. Ez lehetoséget kínál egy modern lakhatási koncepció megvalósítására nagyon szilárd alapokon. Az ingatlan bérleti szerzodése 2061-ig érvényes. A telekkérleti díjat az eladáskor újratárgyalják, és várhatóan évi 4000 euró lesz. Ezenkívül a bérbeadó jelentos saját toke hozzájárulást ír elo.

**VP azonosító: 25061026 - 44866 Bochum – Wattenscheid**

## Részletes felszereltség

- Fußbodenbelag überwiegend Echtholz-Parkett, bzw. Fliesen
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung und überwiegend mit Rollläden, Bj. ca. 1987, bzw. 2018
- Bad mit Badewanne, Gäste-WC im EG und WC im DG
- Balkon im Obergeschoss

**VP azonosító: 25061026 - 44866 Bochum – Wattenscheid**

## Minden a helyszínrol

Diese attraktive Doppelhaushälfte liegt in ruhiger, grüner Sackgassenlage in der Nähe des Stadtgartens, einem schönen Park mit großem Spielplatz, dem Storcherlebnispark und der Freilichtbühne. In der Wattenscheider Innenstadt finden sich sämtliche Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs, alternativ in der Bochumer Innenstadt. Beide sind sowohl mit dem PKW, als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut zu erreichen. Schulen und Kindergärten liegen in geringer Entfernung, ebenso der "Monte Schlacko" mit dem Wellenfreibad.

Durch die sehr gute Anbindung an die A40 erreichen Sie schnell die umliegenden Städte.

**VP azonosító: 25061026 - 44866 Bochum – Wattenscheid**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.3.2035.

Endenergiebedarf beträgt 316.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.

VP azonosító: 25061026 - 44866 Bochum – Wattenscheid

## 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 felelősségtartásához*

---

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