

Bochum – Wiemelhausen

## Vonzó, régi épületben található, loggiával rendelkezo lakás csendes, központi helyen

VP azonosító: 25061038



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

VÉTELÁR: 295.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 100 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3.5

VP azonosító: 25061038 - 44789 Bochum – Wiemelhausen

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

VP azonosító: 25061038 - 44789 Bochum – Wiemelhausen

## Áttekintés

VP azonosító	25061038
Hasznos lakótér	ca. 100 m <sup>2</sup>
Emelet	2
Szobák	3.5
Fürdőszobák	1
Építés éve	1928

Vételár	295.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2021
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 10 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Erkély

VP azonosító: 25061038 - 44789 Bochum – Wiemelhausen

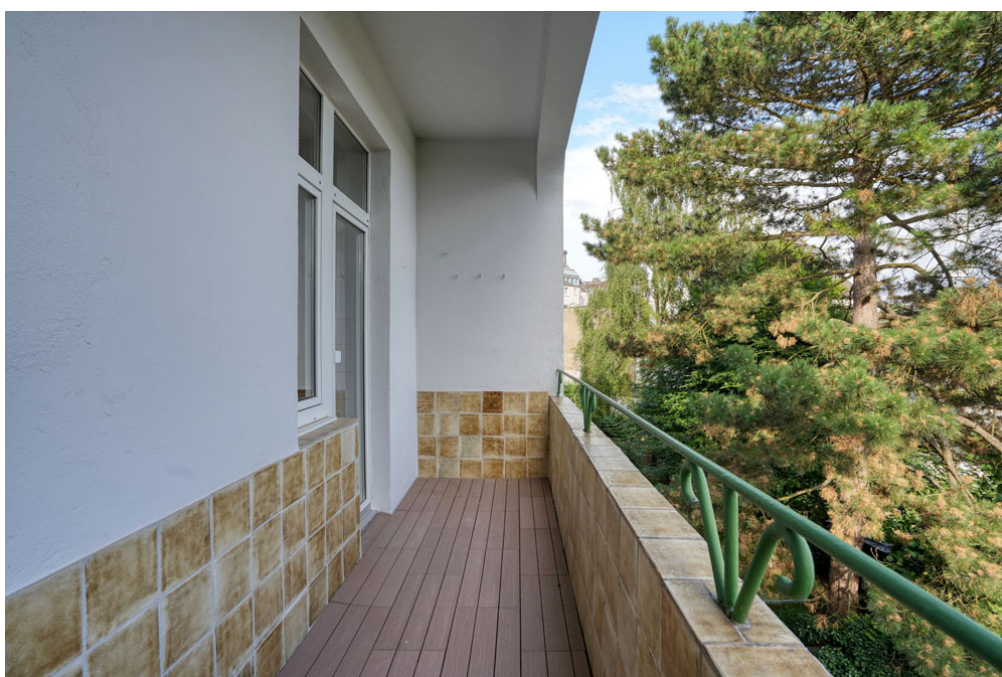
## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Egyszintes futési rendszer	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	91.10 kWh/m²a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	12.12.2028	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1918



VP azonosító: 25061038 - 44789 Bochum – Wiemelhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25061038 - 44789 Bochum – Wiemelhausen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25061038 - 44789 Bochum – Wiemelhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25061038 - 44789 Bochum – Wiemelhausen

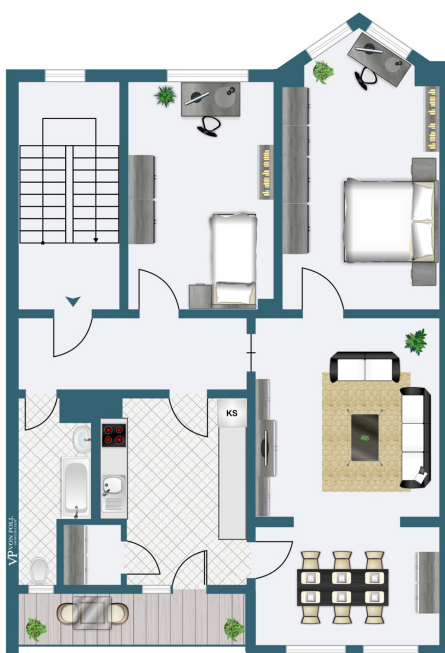
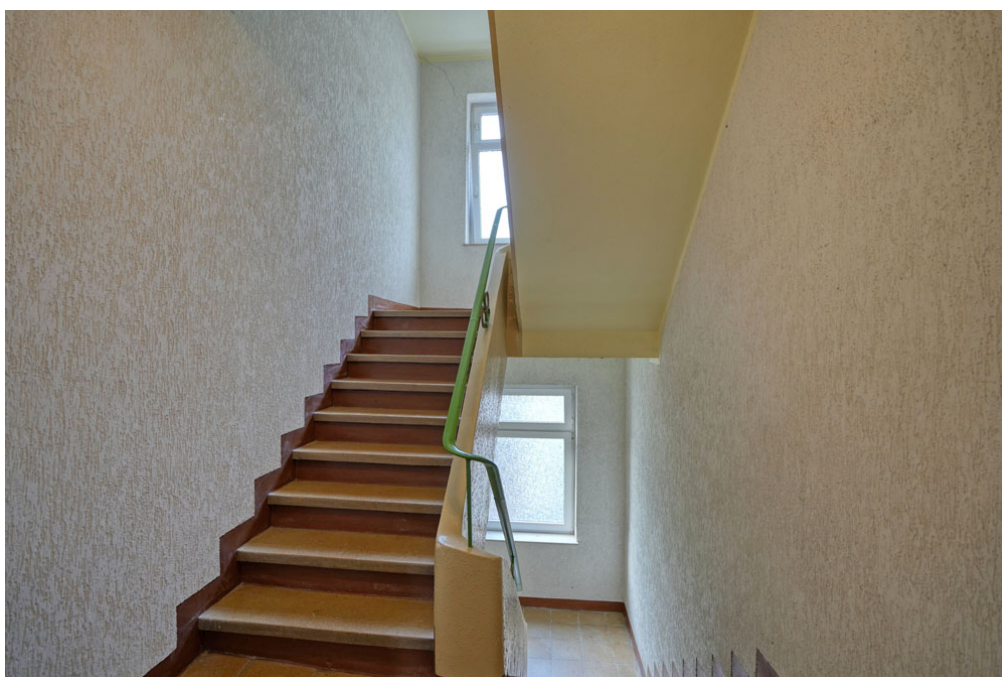
## Az ingatlan





VP azonosító: 25061038 - 44789 Bochum – Wiemelhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25061038 - 44789 Bochum – Wiemelhausen

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
BEST 100 2023

**Top-Makler Bochum**

★★★★★  
Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

Charité HR Institut  
IM TEST: 3.004 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)

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
OF THE WORLD®

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

**VP azonosító: 25061038 - 44789 Bochum – Wiemelhausen**

## Az első benyomás

A kínált lakás egy ötlakásos társasházban található, és a teljes második emeletet foglalja el. Az eredetileg 1928-ban épült épület belsejét a háborús károk után 1950 körül részben felújították. A tetobovítések mellett részben betonfödémeket is beépítettek, a lépcsóházat pedig szilárd építési módszerekkel építették újjá. A lakás 2021-ben részleges modernizáción esett át, és egy új, kádas fürdoszobával rendelkezik. A nappali és az étkező egy nyílással van összekötve. Az étkezőből a tágas, világos konyhába jutunk. A szomszédos, déli fekvésű, csodálatos kilátással rendelkező loggia tökéletes a pihenésre. Két hasonló méretű szoba az épület eleje felé néz, és a nappali/étkezőhöz hasonlóan parkettás padlóval rendelkeznek. Az egyik szobában egy kiugró ablak is található. Egy tágas elosztó egy tárolószekrénnel teszi teljessé a kínálatot. Az épület energiahatékonysága egy régebbi épülethez képest figyelemre méltóan jó, és a 2021-ben telepített kondenzációs kazán tovább hozzájárul az energiamegtakarításhoz. A külső falak 55 cm vastag, kétszer égetett téglából épültek. A lakáshoz pince tartozik.

**VP azonosító: 25061038 - 44789 Bochum – Wiemelhausen**

## Részletes felszereltség

- Bodenbelag Parkett, bzw. Fliesen
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Bj. ca. 1988, mit öffnenbaren Oberlichtern
- Vaillant Gas-Etagenheizung (Brennwert), Bj. 2021
- Loggia auf der Südseite, zur Hausrückseite orientiert



**VP azonosító: 25061038 - 44789 Bochum – Wiemelhausen**

## Minden a helyszínról

Das Haus liegt in einer sehr ruhigen Nebenstraße nahe der Wittener Straße im Bochumer Süd-Osten. Wiemelhausen ist sehr begehrt wegen seiner exzellenten Anbindung an die Innenstadt mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, an die Ruhr-Universität und andere Hochschulen sowie zum Ruhr-Stausee. Mehrere Schulen und Kindergärten liegen in geringer Entfernung.

Durch die gute Anbindung an die Stadtautobahn und damit an die A448, A40 und A43 erreichen Sie schnell die umliegenden Städte. Eine U-Bahn-Haltestelle liegt in unmittelbarer Nähe. Einkaufsmöglichkeiten befinden sich ebenfalls in fußläufiger Entfernung. Der Springorum-Radweg ist nur wenige Meter entfernt.

VP azonosító: 25061038 - 44789 Bochum – Wiemelhausen

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 12.12.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 91.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1918.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25061038 - 44789 Bochum – Wiemelhausen

## 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)