

**Bochum**

# Wohnung mit gelungenem Grundriss in ruhiger Citylage Bochums

**VP azonosító: 26061016**



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

**VÉTELÁR: 200.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 77 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3.5**

**VP azonosító: 26061016 - 44787 Bochum**

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

VP azonosító: 26061016 - 44787 Bochum

## Áttekintés

|                 |                       |                         |   |
|-----------------|-----------------------|-------------------------|---|
| VP azonosító    | 26061016              | Vételár                 | 200.000 EUR   |
| Hasznos lakótér | ca. 77 m <sup>2</sup> | Lakás                   | Emelet  |
| Emelet          | 2                     | Jutalék                 | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Szobák          | 3.5                   |                         |   |
| Építés éve      | 1970                  |                         |   |
|                 |                       | Kivitelezési<br>módszer | Szilárd   |

VP azonosító: 26061016 - 44787 Bochum

## Áttekintés: Energia adatok

|   |               |
|---|---------------|
| Futési rendszer                             | Központifutás |
| Energiaforrás                               | Olaj          |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárat | 19.07.2028    |
| Energiaforrás                               | Távfűtés      |

|   |                             |
|---|-----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                      | Energia tanúsítvány         |
| Végso energiafogyasztás                                 | 122.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | D                           |
| Építési év az energiatanúsítvány szerint                | 1970                        |

VP azonosító: 26061016 - 44787 Bochum

## Az ingatlan



VP azonosító: 26061016 - 44787 Bochum

## Az ingatlan



VP azonosító: 26061016 - 44787 Bochum

## Az ingatlan



VP azonosító: 26061016 - 44787 Bochum

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26061016 - 44787 Bochum**

## Az elso benyomás

Im 2. Obergeschoss eines 9-Familienhauses befindet sich diese gut geschnittene Eigentumswohnung Baujahr ca. 1970. Die Wohnung verfügt über einen gelungenen Grundriss sowie eine sonnige Loggia auf der Rückseite des Hauses in Süd-West-Ausrichtung.

Man betritt zunächst die Diele, die neben einem Garderobenbereich und einem praktischen Abstellraum auch einen hübschen Essbereich bietet. Alle übrigen Räume sind zentral von hier aus erreichbar. Neben dem Schlafzimmer gibt es einen weiteren Raum, der sich als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer sinnvoll nutzen lässt.

Zu der Wohnung gehört ein Kellerraum sowie ein Wasch- und Trockenraum. Ein Spielbereich im Gemeinschaftsgarten zur allgemeinen Nutzung rundet dieses Angebot ab.

Eine Renovierung wäre angemessen, im Bereich Tageslicht-Wannenbad und ggf. Elektrik ist eventuell eine Modernisierung notwendig.

Einiges wurde aber bereits erneuert, wie z. B. Fenster und Haustüranlage, außerdem wurde 2025 auf eine Fernwärme-Zentralheizung umgestellt. Aktuell sind keine Maßnahmen beschlossen und keine Sonderumlagen geplant.

Bitte beachten Sie, dass der Energieausweis in der Zeit vor der Umstellung auf Fernwärme erstellt wurde und es somit zu abweichenden Angaben kommt.

Ein neuer Ausweis wird zum Ablaufdatum in Auftrag gegeben.

**VP azonosító: 26061016 - 44787 Bochum**

## Részletes felszereltség

- Bodenbelag Echtholzparkett, Vinyl in Fliesenoptik (Küche), bzw. Fliesen (Bad)
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Bj. ca. 2003
- Loggia in Süd-/Westausrichtung
- Großzügiger Kellerraum, allg. Wasch- und Trockenraum
- Gemeinschaftsgarten mit Spiel-/Sitzbereich
- Einheitlicher Oberboden in Diele, Wohn- und Schlafzimmer

**VP azonosító: 26061016 - 44787 Bochum**

## Minden a helyszínről

Die Wohnung im 2. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses mit 9 Wohneinheiten liegt in zentraler, aber dennoch ruhiger Lage in der Bochumer Innenstadt ohne störenden Durchgangsverkehr. Alle städtischen Angebote sowie der Bochumer Hauptbahnhof sind bequem fußläufig erreichbar. Zum beliebten Kortumpark sind es nur wenige Gehminuten.

Diese Immobilie eignet sich perfekt für Singles, junge Familien mit einem Kind und Paare.

Winterdienst und Gartenaußenpflege sowie die Treppenhausreinigung sind praktischerweise über die Gemeinschaft geregelt, so dass Sie das Wohnen unbeschwert genießen können, auch wenn Sie z. B. mal längere Zeit verreist sein sollten. Das günstige Hausgeld beinhaltet neben den o. g. Arbeiten auch die Heizkosten.

**VP azonosító: 26061016 - 44787 Bochum**

## További információ / adatok

**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: 26061016 - 44787 Bochum**

## 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)