

Bochum – Höntrop

# Casa a schiera con tre graziosi appartamenti alla periferia di Bochum

**Codice oggetto: 25061021**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 795.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 310 m<sup>2</sup> • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 277 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25061021 - 44867 Bochum – Höntrop

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**Codice oggetto: 25061021 - 44867 Bochum – Höntrop**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25061021	Prezzo d'acquisto	795.000 EUR
Superficie netta	ca. 310 m <sup>2</sup>	Casa	Casa plurifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	9	Superficie linda	ca. 100 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	1907		

Codice oggetto: 25061021 - 44867 Bochum – Höntrop

## Dati energetici

Riscaldamento	Gas	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	25.05.2035	Consumo energetico	233.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Fonte di alimentazione	Gas	Classe di efficienza energetica	G
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1907

Codice oggetto: 25061021 - 44867 Bochum – Höntrop

## La proprietà



Codice oggetto: 25061021 - 44867 Bochum – Höntrop

## La proprietà



Codice oggetto: 25061021 - 44867 Bochum – Höntrop

## La proprietà



Codice oggetto: 25061021 - 44867 Bochum – Höntrop

## La proprietà



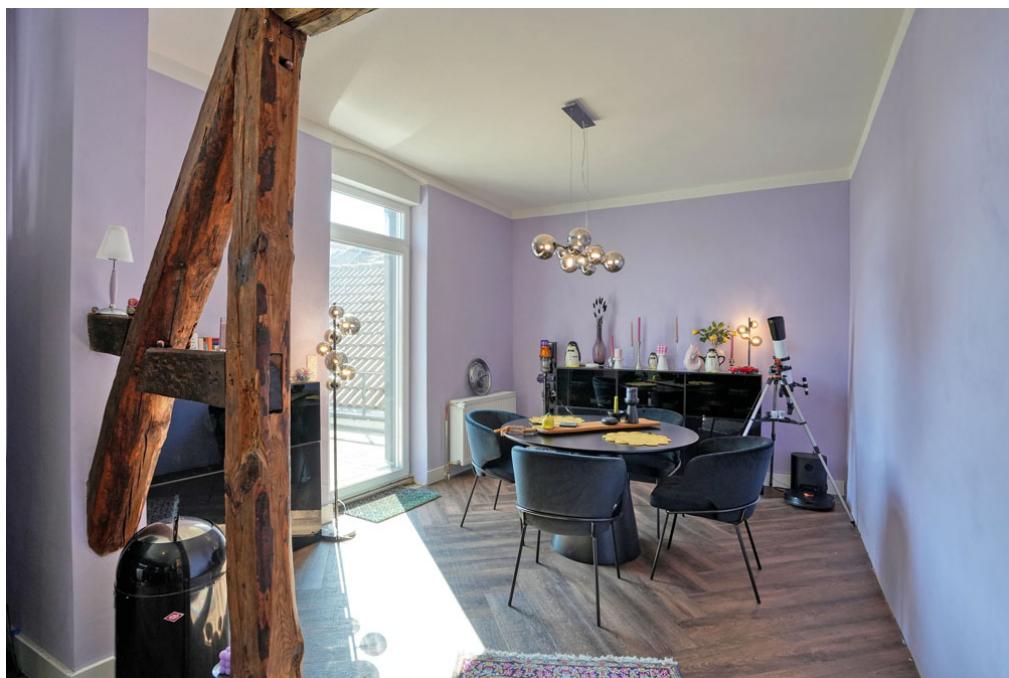
Codice oggetto: 25061021 - 44867 Bochum – Höntrop

## La proprietà



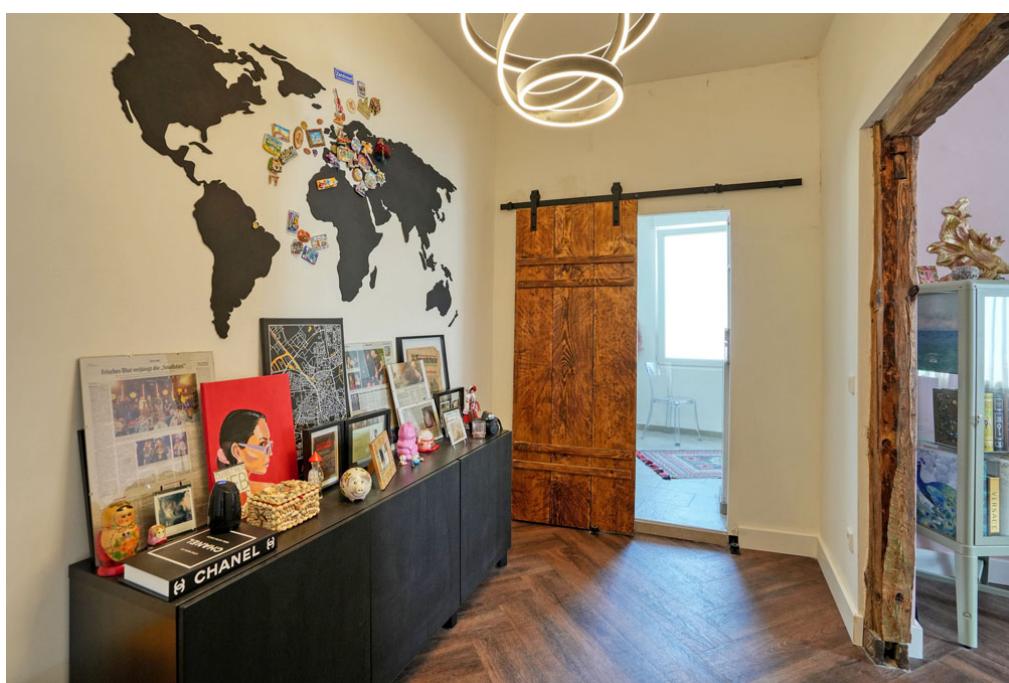
Codice oggetto: 25061021 - 44867 Bochum – Höntrop

## La proprietà



Codice oggetto: 25061021 - 44867 Bochum – Höntrop

## La proprietà



Codice oggetto: 25061021 - 44867 Bochum – Höntrop

## La proprietà



Codice oggetto: 25061021 - 44867 Bochum – Höntrop

## La proprietà



Codice oggetto: 25061021 - 44867 Bochum – Höntrop

## La proprietà



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)

**Codice oggetto: 25061021 - 44867 Bochum – Höntrop**

## Una prima impressione

Questa affascinante casa plurifamiliare è stata costruita in modo solido intorno al 1907. Comprende tre appartamenti e dispone di un seminterrato completo. È stata sottoposta a un'ampia ristrutturazione fino al 2024. L'appartamento al piano terra è stato ricavato dalla ristrutturazione di un ex ristorante. Ha una disposizione simile a un loft e un'altezza del soffitto di circa 3,20 metri. Soggiorno, sala da pranzo e cucina si trovano in un unico ambiente di circa 60 metri quadrati. Durante la ristrutturazione, è stata posta grande attenzione alla conservazione del carattere dell'ambiente, che emana un'atmosfera accogliente. È stata mantenuta una colonna in ghisa nella zona della cucina di alta qualità, così come le finestre classiche, alcune delle quali con vetrate colorate. La zona giorno è incentrata sul grande camino. Adiacente a questo ambiente si trova la zona privata con camera da letto e cabina armadio. Da qui si accede alla terrazza sul retro della casa. Il luminoso bagno è dotato di cabina doccia. Al piano terra si trova anche uno studio separato, accessibile dal corridoio. L'appartamento al piano superiore ha un carattere decisamente diverso. Con un'altezza del soffitto di circa 2,75 metri, le funzioni degli ambienti sono più chiaramente separate. L'appartamento ha un fascino particolare, soprattutto grazie alla struttura in legno a vista in alcune parti delle pareti interne. La zona giorno è generosamente proporzionata. Dalla zona pranzo, adiacente alla cucina, si accede a un'ampia terrazza sul tetto esposta a sud. Una camera da letto e una cameretta per bambini o studio completano la disposizione. Il bagno di questo appartamento dispone anche di una cabina doccia. L'appartamento mansardato, dal design accattivante, è arredato in modo creativo. Il piccolo bagno è dotato di doccia.

**Codice oggetto: 25061021 - 44867 Bochum – Höntrop**

## **Dettagli dei servizi**

- 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

**Codice oggetto: 25061021 - 44867 Bochum – Höntrop**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25061021 - 44867 Bochum – Höntrop**

## Ulteriori informazioni

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.

**Codice oggetto: 25061021 - 44867 Bochum – Höntrop**

## **Partner di contatto**

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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