

Bochum – Wiemelhausen

Grazioso appartamento in edificio d'epoca con loggia in posizione tranquilla e centrale

Codice oggetto: 25061038



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 295.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 100 m² • VANI: 3.5

Codice oggetto: 25061038 - 44789 Bochum – Wiemelhausen

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

Codice oggetto: 25061038 - 44789 Bochum – Wiemelhausen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25061038
Superficie netta	ca. 100 m²
Piano	2
Vani	3.5
Bagni	1
Anno di costruzione	1928

Prezzo d'acquisto	295.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2021
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 10 m²
Caratteristiche	Balcone

Codice oggetto: 25061038 - 44789 Bochum – Wiemelhausen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Riscaldamento autonomo	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	91.10 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	12.12.2028	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1918

Codice oggetto: 25061038 - 44789 Bochum – Wiemelhausen

La proprietà



Codice oggetto: 25061038 - 44789 Bochum – Wiemelhausen

La proprietà



Codice oggetto: 25061038 - 44789 Bochum – Wiemelhausen

La proprietà



Codice oggetto: 25061038 - 44789 Bochum – Wiemelhausen

La proprietà



Codice oggetto: 25061038 - 44789 Bochum – Wiemelhausen

La proprietà



Codice oggetto: 25061038 - 44789 Bochum – Wiemelhausen

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
OF THE WORLD®

www.von-poll.com/bochum

Codice oggetto: 25061038 - 44789 Bochum – Wiemelhausen

Una prima impressione

L'appartamento offerto si trova in un edificio plurifamiliare con un totale di cinque unità e occupa l'intero secondo piano. Originariamente costruito nel 1928, l'interno dell'edificio è stato parzialmente ristrutturato intorno al 1950 a seguito dei danni causati dalla guerra. Oltre agli ampliamenti del tetto, sono stati installati parzialmente soffitti in cemento e il vano scala è stato ricostruito con solidi metodi di costruzione. L'appartamento è stato parzialmente rimodernato nel 2021 e dispone di un nuovo bagno con vasca. Il soggiorno e la sala da pranzo sono collegati da un'apertura. Dalla sala da pranzo si accede alla spaziosa e luminosa cucina. L'adiacente loggia esposta a sud con la sua magnifica vista è perfetta per rilassarsi. Due stanze di dimensioni simili si affacciano sulla facciata anteriore dell'edificio e, come la zona soggiorno/pranzo, sono dotate di pavimenti in parquet. Una delle stanze ha anche una finestra a bovindo. Un ampio corridoio con un ripostiglio completa l'offerta. L'efficienza energetica dell'edificio è notevolmente buona per una struttura datata e una caldaia a condensazione installata nel 2021 contribuisce ulteriormente al risparmio energetico. Le pareti esterne sono realizzate in mattoni bicottura spessi 55 cm. L'appartamento comprende una cantina.

Codice oggetto: 25061038 - 44789 Bochum – Wiemelhausen

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25061038 - 44789 Bochum – Wiemelhausen

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25061038 - 44789 Bochum – Wiemelhausen

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 12.12.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 91.10 kwh/(m²*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.

Codice oggetto: 25061038 - 44789 Bochum – Wiemelhausen

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com