

Bochum – Wiemelhausen

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

*Codice oggetto: 25061038*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 295.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 100 m<sup>2</sup> • 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 m <sup>2</sup>
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 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Balcone

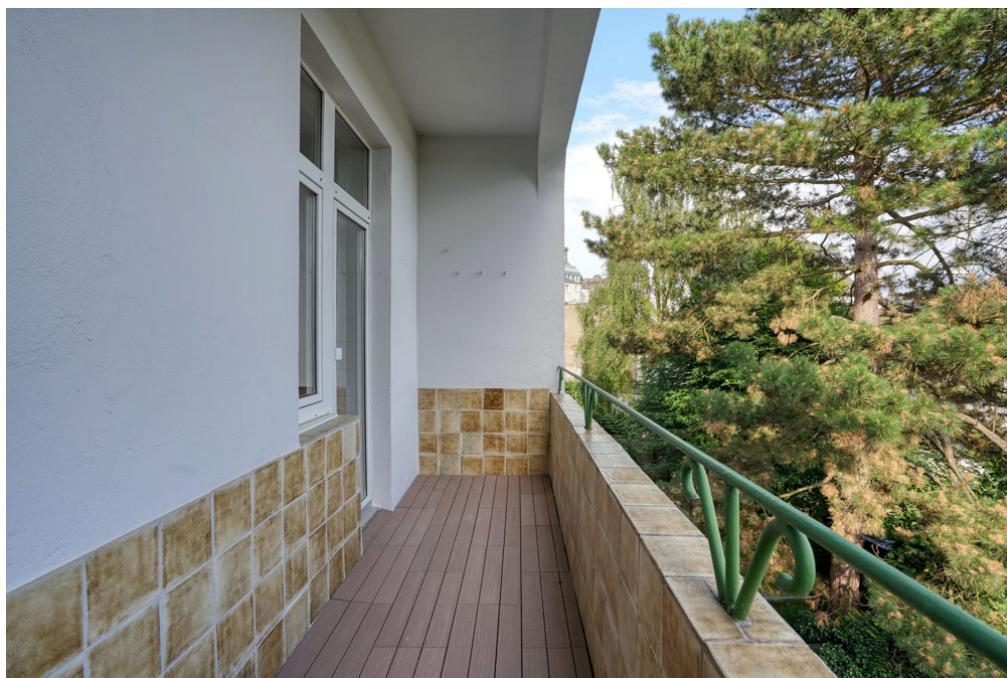
Codice oggetto: 25061038 - 44789 Bochum – Wiemelhausen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Riscaldamento autonomo	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas		
Certificazione energetica valido fino a	12.12.2028	Consumo finale di energia	91.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Fonte di alimentazione	Gas	Classe di efficienza energetica	C
		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



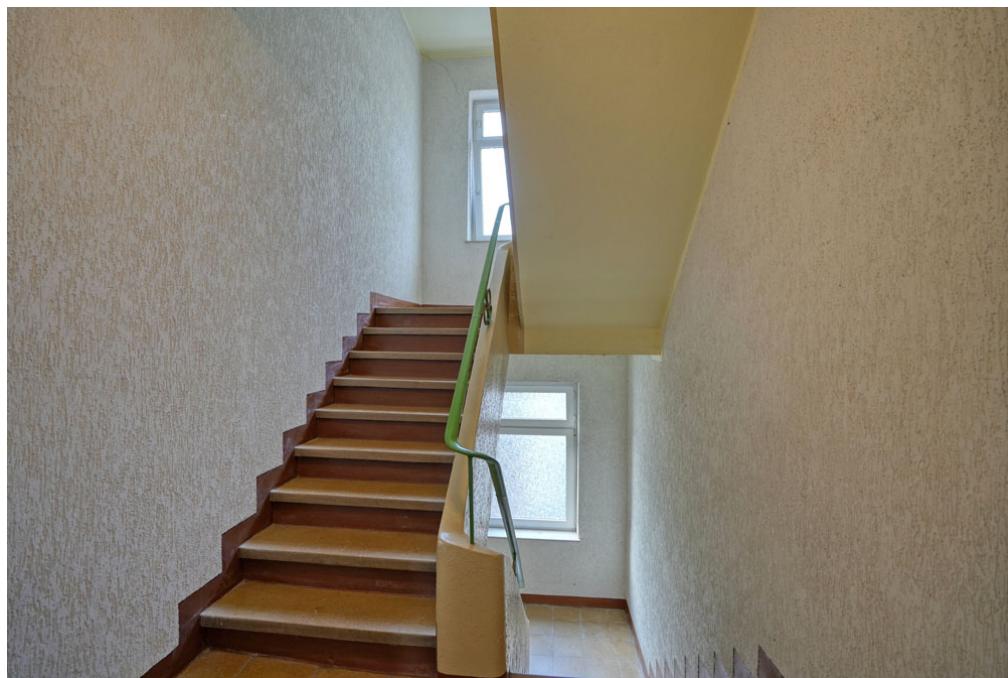
Codice oggetto: 25061038 - 44789 Bochum – Wiemelhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25061038 - 44789 Bochum – Wiemelhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25061038 - 44789 Bochum – Wiemelhausen

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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)

**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 öffnabaren Oberlichtern
- Vaillant Gas-Etagenheizung (Brennwert), Bj. 2021
- Loggia auf der Südseite, zur Haustrückseite 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 begehrte 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/(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 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**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](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)