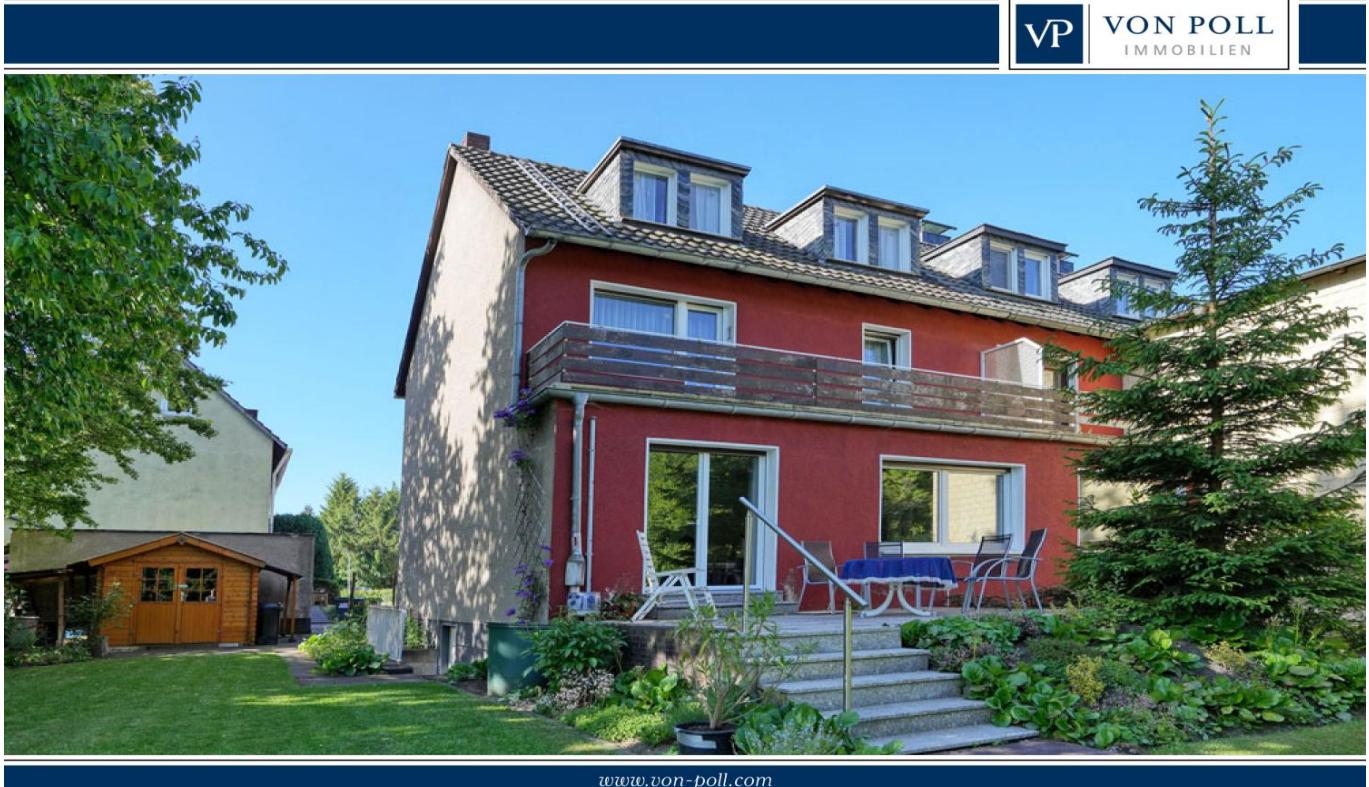


Bochum – Wattenscheid

# Familienfreundliche Doppelhaushälfte auf großem Erbpachtgrundstück in Stadtgarten-Nähe

*Número da propriedade: 25061026*



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

PREÇO DE COMPRA: 195.000 EUR • ÁREA: ca. 131 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6.5 • ÁREA DO TERRENO: 801 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25061026 - 44866 Bochum – Wattenscheid

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25061026 - 44866 Bochum – Wattenscheid

## Numa vista geral

Número da propriedade	25061026
Área	ca. 131 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	6.5
Ano de construção	1963
Tipo de estacionamento	1 x Garagem

Preço de compra	195.000 EUR
Natureza	Casa geminada
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 60 m <sup>2</sup>

Número da propriedade: 25061026 - 44866 Bochum – Wattenscheid

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Óleo	Procura final de energia	316.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	28.03.2035	Classificação energética	H
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1963

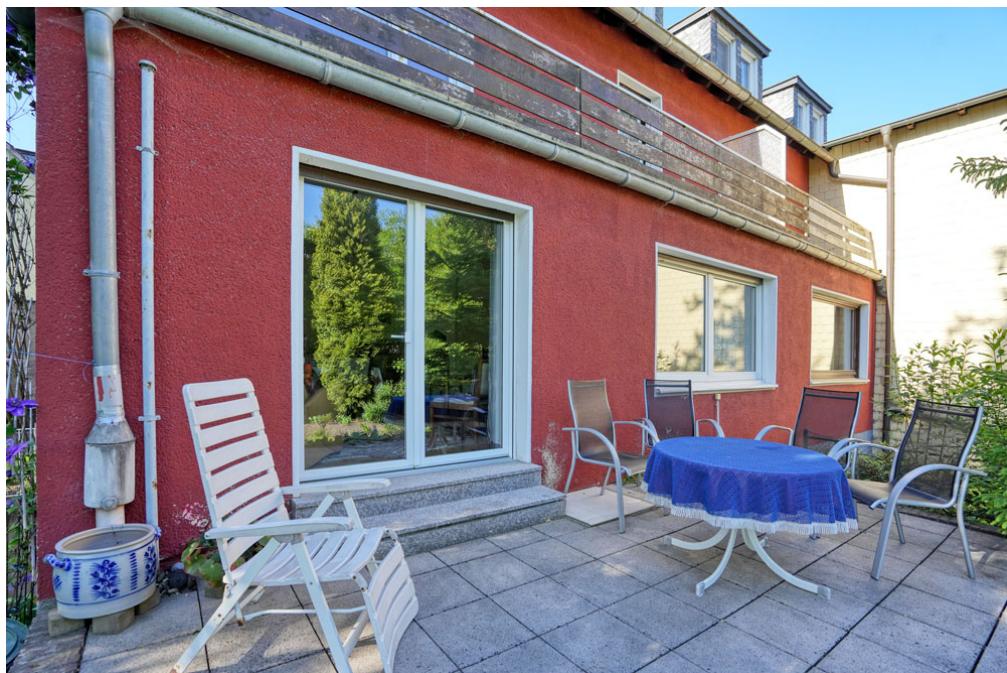
Número da propriedade: 25061026 - 44866 Bochum – Wattenscheid

## O imóvel



Número da propriedade: 25061026 - 44866 Bochum – Wattenscheid

## O imóvel



Número da propriedade: 25061026 - 44866 Bochum – Wattenscheid

## O imóvel



Número da propriedade: 25061026 - 44866 Bochum – Wattenscheid

## O imóvel



Número da propriedade: 25061026 - 44866 Bochum – Wattenscheid

## O imóvel



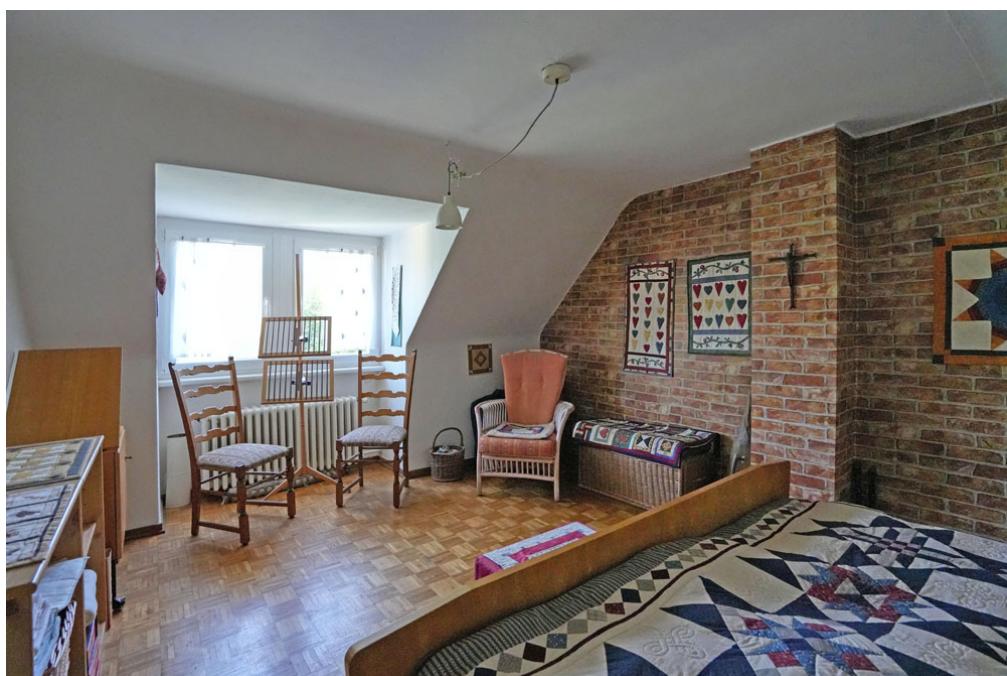
Número da propriedade: 25061026 - 44866 Bochum – Wattenscheid

## O imóvel



Número da propriedade: 25061026 - 44866 Bochum – Wattenscheid

## O imóvel



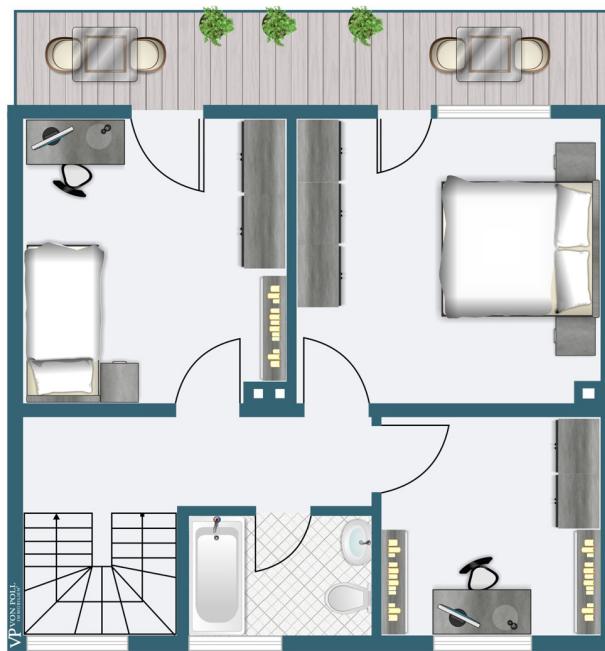
Número da propriedade: 25061026 - 44866 Bochum – Wattenscheid

## O imóvel



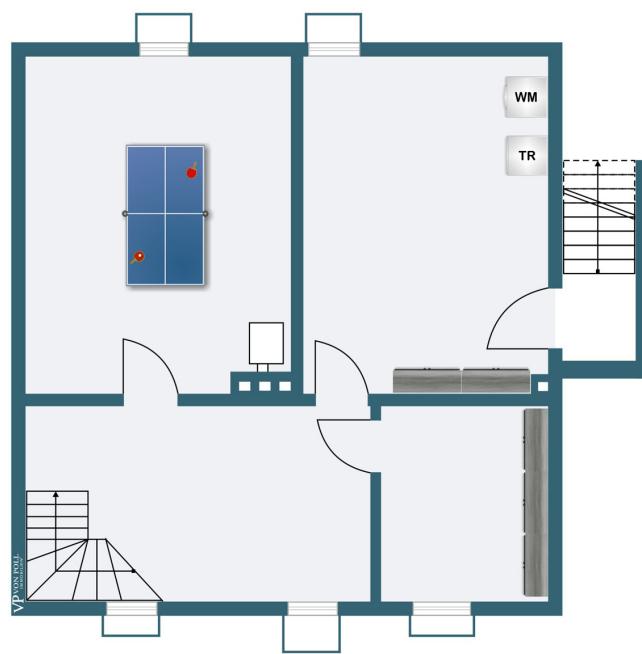
Número da propriedade: 25061026 - 44866 Bochum – Wattenscheid

## O imóvel



Número da propriedade: 25061026 - 44866 Bochum – Wattenscheid

## O imóvel



Número da propriedade: 25061026 - 44866 Bochum – Wattenscheid

## O imóvel

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 IN THE WORLD

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



Número da propriedade: 25061026 - 44866 Bochum – Wattenscheid

## Uma primeira impressão

Diese großzügige Doppelhaushälfte wurde ca. 1963 auf einem großen Grundstück in massiver Bauweise errichtet. Sie ist vollständig unterkellert.

Im Erdgeschoss betritt man zunächst den Windfang und dann die Diele mit dem Gäste-WC. Auf der Vorderseite des Hauses liegt die Küche, auf der Rückseite der großzügige Wohn-/Essbereich. Von diesem gelangt man auf die Terrasse und in den Garten.

Das Obergeschoss beinhaltet das geräumige Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, beide mit Zugang auf einen Balkon, ein kleineres Zimmer, das sich als Arbeitszimmer eignet sowie das Tageslichtbad, das mit einer Badewanne ausgestattet ist.

Das Dachgeschoss bietet ein zwei unterschiedlich große Zimmer sowie ein WC.

Im Untergeschoss liegen die Funktionsräume. Vom Hauswirtschaftsraum gibt es über eine Treppe einen Zugang in den Garten.

Der außergewöhnlich große Garten und die Terrasse bieten die Möglichkeit zur Entspannung. Im Garten wurden Gemüsebeete angelegt und es gibt ein kleines Gewächshaus. Außerdem gibt es viel Platz zum spielen und toben.

Eine Garage und ein Stellplatz vor der Garage runden das Angebot ab.

Die Ausstattung des Hauses genügt teilweise nicht mehr heutigen Wohnansprüchen.

Eine Renovierung ist erforderlich. Dabei eröffnet sich die Möglichkeit, auf einer sehr soliden Basis ein zeitgemäßes Wohnkonzept zu realisieren.

Der Erbbaurechtsvertrag für das Grundstück hat eine Laufzeit bis 2061. Der Erbbauzins wird mit dem Verkauf neu festgesetzt und wird voraussichtlich bei ca. 4.000,- € jährlich liegen. Darüber hinaus fordert der Erbaugeber ein hohes Eigenkapital.

Número da propriedade: 25061026 - 44866 Bochum – Wattenscheid

## Detalhes do equipamento

- Fußbodenbelag überwiegend Echtholz-Parkett, bzw. Fliesen
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung und überwiegend mit Rollläden, Bj. ca. 1987, bzw. 2018
- Bad mit Badewanne, Gäste-WC im EG und WC im DG
- Balkon im Obergeschoss

Número da propriedade: 25061026 - 44866 Bochum – Wattenscheid

## Tudo sobre a localização

Diese attraktive Doppelhaushälfte liegt in ruhiger, grüner Sackgassenlage in der Nähe des Stadtgartens, einem schönen Park mit großem Spielplatz, dem Storcherlebnispark und der Freilichtbühne. In der Wattenscheider Innenstadt finden sich sämtliche Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs, alternativ in der Bochumer Innenstadt. Beide sind sowohl mit dem PKW, als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut zu erreichen. Schulen und Kindergärten liegen in geringer Entfernung, ebenso der "Monte Schlacko" mit dem Wellenfreibad.

Durch die sehr gute Anbindung an die A40 erreichen Sie schnell die umliegenden Städte.

Número da propriedade: 25061026 - 44866 Bochum – Wattenscheid

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.3.2035.

Endenergiebedarf beträgt 316.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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

Número da propriedade: 25061026 - 44866 Bochum – Wattenscheid

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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