

Bochum – Werne

# Attraktives Reihenendhaus mit Top-Ausstattung und schönem Grundstück

CODICE OGGETTO: 25061015



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

PREZZO D'ACQUISTO: 459.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 135 m<sup>2</sup> • VANI: 4.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 385 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25061015 - 44894 Bochum – Werne

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

**CODICE OGGETTO: 25061015 - 44894 Bochum – Werne**

## A colpo d'occhio

|                     |             |                        |                                                                           |
|---------------------|-------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25061015    | Prezzo d'acquisto      | 459.000 EUR                                                               |
| Superficie netta    | ca. 135 m²  | Casa                   | Villa a schiera di testa                                                  |
| Tipologia tetto     | a due falde | Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Vani                | 4.5         | Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Anno di costruzione | 1986        | Superficie lorda       | ca. 24 m²                                                                 |
| Garage/Posto auto   | 1 x Garage  | Caratteristiche        | Cucina componibile                                                        |

CODICE OGGETTO: 25061015 - 44894 Bochum – Werne

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Gas           |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 10.06.2035    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                                       |                                     |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia                             | 154.40 kWh/m²a                      |
| Classe di efficienza energetica                       | E                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1986                                |

CODICE OGGETTO: 25061015 - 44894 Bochum – Werne

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25061015 - 44894 Bochum – Werne

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25061015 - 44894 Bochum – Werne

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25061015 - 44894 Bochum – Werne

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25061015 - 44894 Bochum – Werne

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25061015 - 44894 Bochum – Werne

## La proprietà



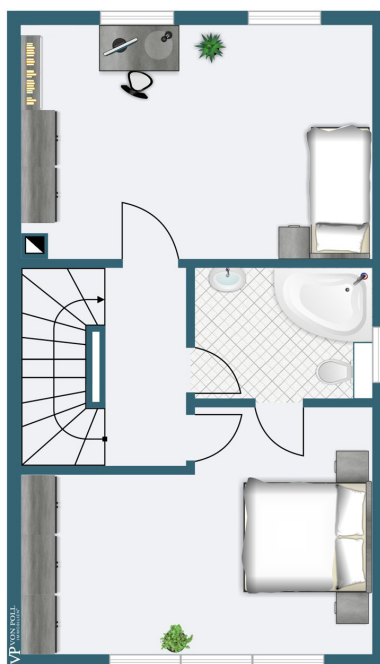
CODICE OGGETTO: 25061015 - 44894 Bochum – Werne

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25061015 - 44894 Bochum – Werne

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25061015 - 44894 Bochum – Werne

## 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

Leading  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

www.von-poll.com/bochum

**CODICE OGGETTO: 25061015 - 44894 Bochum – Werne**

## Una prima impressione

Dieses großzügig geschnittene Einfamilien-Reihenendhaus wurde 1986 in massiver Bauweise errichtet und von den jetzigen Eigentümern seit 2006 fortlaufend modernisiert und gepflegt.

Auf der Eingangsebene liegen der Eingangsbereich mit Garderobe und der Heizungs- und ein Vorratsraum sowie ein Hauswirtschaftsraum.

Im Erdgeschoss befindet sich der großzügige Wohn-/Essbereich mit Zugang auf die Terrasse und in den Garten, die gut ausgestattete Küche sowie das Gäste-Bad, das mit einer Dusche ausgestattet ist.

Im Obergeschoss liegen das große Schlafzimmer und ein großes Kinderzimmer, außerdem das Bad, das mit einer Badewanne ausgestattet ist.

Im Dachgeschoss gibt es ein sehr großzügiges Studio, das bei Bedarf mit geringem Aufwand geteilt werden kann.

Der Garten bietet mit Rasenflächen und Pflanzbereichen Raum für unterschiedliche Aktivitäten. Er ist terrassiert angelegt und verfügt im hinteren Bereich über ein großes Spielgerät. Am Haus gibt es eine große Terrasse mit Markise.

Eine Garage im Haus und davor liegende Stellplätze vervollständigen das Angebot.

**CODICE OGGETTO: 25061015 - 44894 Bochum – Werne**

## Dettagli dei servizi

- Kunststofffenster mit Isolierverglasung und mit Rollläden, Bj. 2014
- Bodenbelag überwiegend Laminat, bzw. Fliesen
- Moderne Bäder mit Badewanne, bzw. Dusche, Bj. 2006
- Neue Haustür, Bj. 2014
- Video-Gegensprechanlage
- PKW-Garage im Haus
- Hochwertig ausgestattete Einbauküche, Bj. 2021, im Kaufpreis enthalten

**CODICE OGGETTO: 25061015 - 44894 Bochum – Werne**

## Tutto sulla posizione

Das Wohnhaus liegt in einer gewachsenen Wohnlage in Bochum-Werne in der Nähe der Harpener Teiche. Sämtliche Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs finden sich in dem kleinen Stadtteilzentrum in Bochum-Werne und selbstverständlich im Ruhrpark, der in geringer Entfernung liegt. Die Bochumer Innenstadt mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten ist sehr gut erreichbar, sowohl mit dem PKW, als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Mehrere Schulen und Kindergärten liegen in geringer, teilweise fußläufiger Entfernung.

Durch die hervorragende Anbindung an die A43 erreichen Sie schnell die umliegenden Städte. Eine Bushaltestelle liegt in unmittelbarer Nähe. Der S-Bahnhof in Langendreer ist nur wenig entfernt. Die S-Bahn bringt Sie nach Bochum, Essen, Dortmund und Düsseldorf sowie zum Düsseldorfer Flughafen.

**CODICE OGGETTO: 25061015 - 44894 Bochum – Werne**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 10.6.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 154.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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: 25061015 - 44894 Bochum – Werne**

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