Bochum – Hofstede

Attraktives Generationenhaus in ruhiger, grüner Sackgassenlage

??????? ????????: 24061048

???? ??????: 495.000 EUR • ?????????: ca. 204 m² • ???????: 8 • ?????? ???: 294 m²

??????? ????????: 24061048 - 44809 Bochum – Hofstede

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 24061048 - 44809 Bochum – Hofstede

?? ??? ?????

??????? ????????	24061048
?????????	ca. 204 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	8
????????	3
????? ??????????	1 x ??????

???? ??????	495.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
????????????????? ?????	ca. 80 m²

??????? ????????: 24061048 - 44809 Bochum – Hofstede

?????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	05.10.2029
???? ?????????	?????

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	107.00 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	D
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1964

??????? ????????: 24061048 - 44809 Bochum – Hofstede

?? ???????

??????? ????????: 24061048 - 44809 Bochum – Hofstede

?? ???????

??????? ????????: 24061048 - 44809 Bochum – Hofstede

?? ???????

??????? ????????: 24061048 - 44809 Bochum – Hofstede

?? ???????

??????? ????????: 24061048 - 44809 Bochum – Hofstede

?? ???????

??????? ????????: 24061048 - 44809 Bochum – Hofstede

?? ???????

??????? ????????: 24061048 - 44809 Bochum – Hofstede

?? ???????

??????? ????????: 24061048 - 44809 Bochum – Hofstede

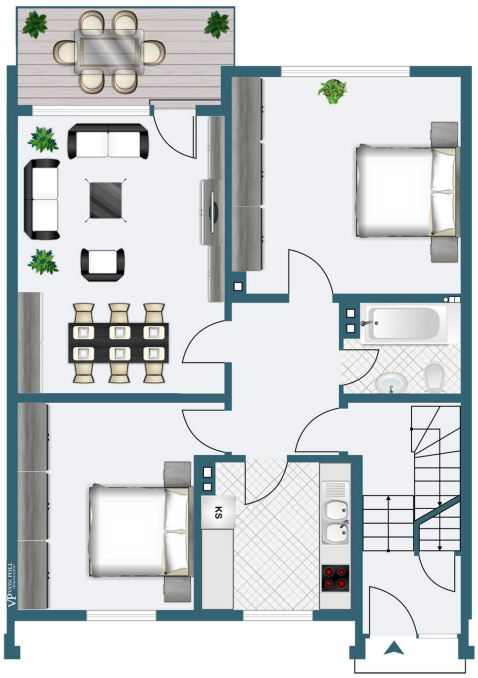
?? ???????

??????? ????????: 24061048 - 44809 Bochum – Hofstede

?? ???????

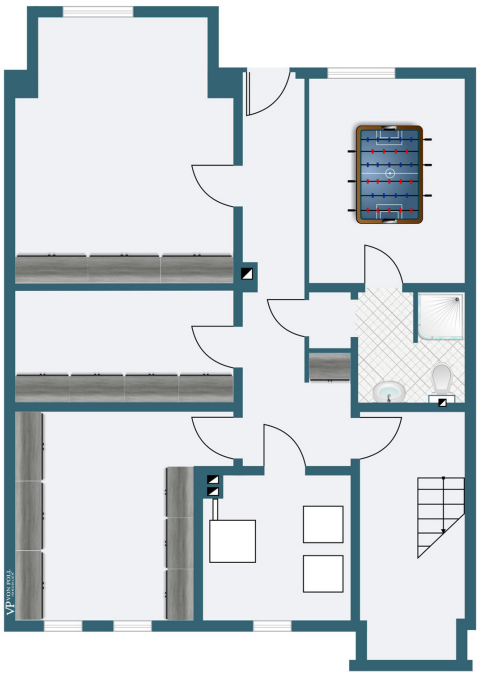
??????? ????????: 24061048 - 44809 Bochum – Hofstede

?? ???????



??????? ????????: 24061048 - 44809 Bochum – Hofstede

?? ???????



??????? ????????: 24061048 - 44809 Bochum – Hofstede

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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 OF THE WORLD | www.von-poll.com/bochum

??????? ????????: 24061048 - 44809 Bochum – Hofstede

??? ????? ????????

Dieses attraktive Zweifamilienhaus wurde 1964 als Reihenhaus in massiver Bauweise errichtet. Es ist sehr solide gebaut und vollständig unterkellert. Es wurde in den Jahren 2012-2020 umfangreich modernisiert.
In der Wohnung im Erdgeschoss gelangt man zunächst in einen Flur mit Garderobe, von der die Räume erschlossen werden. Das Wohn-/Esszimmer hat einen Zugang auf eine Loggia, die über eine Treppe mit dem Garten verbunden werden könnte. Die Küche bietet Platz für einen Esstisch. Zwei geräumige Zimmer können als Schlaf-, Kinder oder Arbeitszimmer genutzt werden. Das Bad ist mit einer Badewanne ausgestattet.
Die Wohnung im Obergeschoss ist nahezu identisch geschnitten.
Im Dachgeschoss befinden sich zwei schöne Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer sowie ein helles und geräumiges Duschbad. Durch eine Umgestaltung des Treppen-hauses könnte dieser Bereich mit dem Obergeschoss zu einer großzügigen Maisonette-Wohnung verbunden werden.
Im Untergeschoss liegen die Hauswirtschafts- und die Funktionsräume sowie ein Hobbyraum, außerdem ein älteres Duschbad. Es gibt einen ebenerdigen Zugang zum Garten.
Der Garten ist großzügig geschnitten und sehr gepflegt. Er ist ideal nach Südwesten ausgerichtet und verfügt über eine große Rasenfläche und Gehölze, außerdem einen Außenpool nahe an der Terrasse.
Eine PKW-Garage in Hausnähe ergänzt das Angebot.

??????? ????????: 24061048 - 44809 Bochum – Hofstede

????????????? ??? ???????

- Bodenbelag in den Wohn- und Schlafräumen Parkett, im DG Teppichboden
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Bj. 2012 und teilweise mit Rollläden
- Dachflächenfenster Bj. 2020
- Dachdeckung neu ca. 2010
- Wannenbäder im EG und OG, im OG 2022 erneuert, im DG neues Duschbad
- Elektro-Installation überwiegend erneuert
- Großer Garten in Südwest-Ausrichtung mit Pool
- PKW-Garage in Hausnähe

??????? ????????: 24061048 - 44809 Bochum – Hofstede

??? ??? ??? ?????????

Das Gebäude liegt in zentraler und dennoch ruhiger und grüner Lage in einer Sackgasse nahe einer Durchgangsstraße in Hofstede. Der Stadtteil zeichnet sich aus durch seine exzellente Anbindung an die Innenstadt. Sämtliche Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs finden sich in unmittelbarer Nähe, bzw. in der Bochumer Innenstadt, die sehr gut erreichbar ist, sowohl mit dem PKW, als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Mehrere Schulen und Kindergärten liegen in fußläufiger Entfernung. Das Grundstück grenzt unmittelbar an einen Grünzug.
Durch die hervorragende Anbindung an die A40 erreichen Sie schnell die umliegenden Städte. Straßenbahn-Haltestellen sind nur wenige Gehminuten entfernt. Der Einstieg an das überregionale Radwegenetz liegt in unmittelbarer Nähe.

??????? ????????: 24061048 - 44809 Bochum – Hofstede

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 5.10.2029.
Endenergiebedarf beträgt 107.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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 Handelsregisterauszugs, 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.

??????? ????????: 24061048 - 44809 Bochum – Hofstede

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Michael Kayka

Hattinger Straße 44, 44789 Bochum
Tel.: +49 234 - 97 88 894 0
E-Mail: bochum@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com