

Bochum / Wiemelhausen

# Idyllische Doppelhaushälfte in Bochum-Wiemelhausen

Objektnummer: 24061025



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

KAUFPREIS: 379.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 125 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5 • GRUNDSTÜCK: 376 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24061025 - 44799 Bochum / Wiemelhausen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24061025 - 44799 Bochum / Wiemelhausen

## Auf einen Blick

|              |            |           |             |
|--------------|------------|-----------|-------------|
| Objektnummer | 24061025   | Kaufpreis | 379.000 EUR |
| Wohnfläche   | ca. 125 m² |           |             |
| Zimmer       | 4.5        |           |             |
| Baujahr      | 1989       |           |             |
| Stellplatz   | 1 x Garage |           |             |

Objektnummer: 24061025 - 44799 Bochum / Wiemelhausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |               |                             |                   |
|----------------------------|---------------|-----------------------------|-------------------|
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Energieausweis gültig bis  | 19.07.2032    | Endenergieverbrauch         | 141.90 kWh/m²a    |
|                            |               | Energie-Effizienzklasse     | E                 |
|                            |               | Baujahr laut Energieausweis | 1989              |



Objektnummer: 24061025 - 44799 Bochum / Wiemelhausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24061025 - 44799 Bochum / Wiemelhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24061025 - 44799 Bochum / Wiemelhausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24061025 - 44799 Bochum / Wiemelhausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24061025 - 44799 Bochum / Wiemelhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24061025 - 44799 Bochum / Wiemelhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24061025 - 44799 Bochum / Wiemelhausen

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2023

**Top-Makler Bochum**

★★★★★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.109 Makler GÜLTIG BIS 10/24

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)

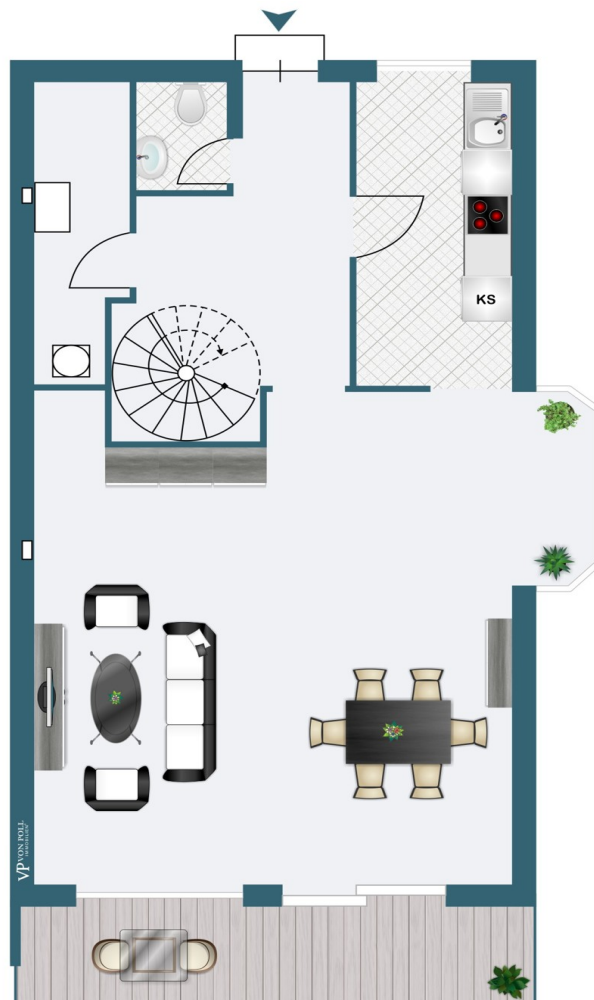
*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
OF THE WORLD®

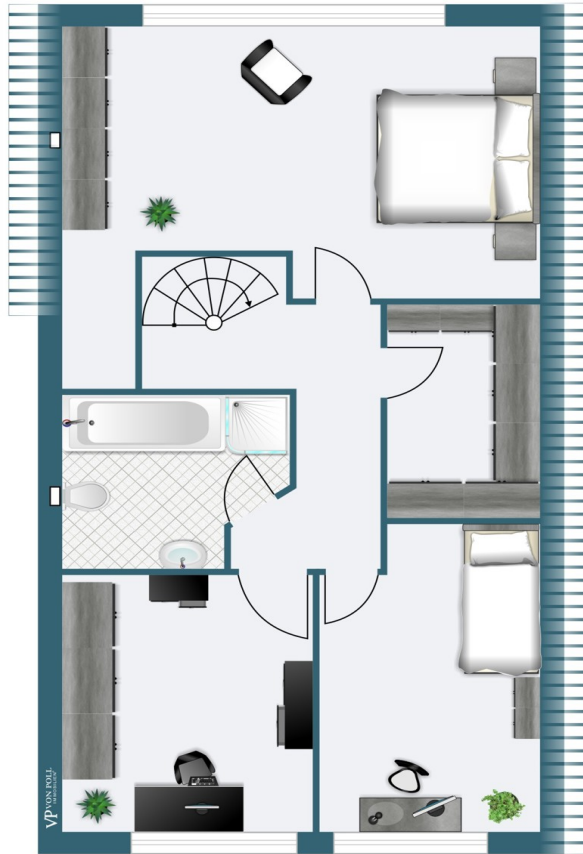
[www.von-poll.com/bochum](http://www.von-poll.com/bochum)



Objektnummer: 24061025 - 44799 Bochum / Wiemelhausen

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24061025 - 44799 Bochum / Wiemelhausen

## Ein erster Eindruck

Diese besondere Immobilie liegt leicht rückversetzt inmitten eines großzügigen und üppig bewachsenen Vorgartens in ruhiger Lage in dem begehrten Stadtteil Bochum Wiemelhausen. Das Haus besticht schon auf dem ersten Blick durch die mit Klinkersteinen und Holz verkleidete hochwertig gestaltete Fassade und angenehm großen Fensterflächen zu drei Seiten. Frei zugänglich an der hangabwärts gerichteten Seite des Grundstücks liegt die zum Objekt gehörende überlange Garage. Über die mit einigen Stufen versehene Zuwegung erreichen Sie die Eingangstür, hinter der sich eine großzügige Diele anschließt, über die auch die Gästetoilette und ein der Hauswirtschaftsraum erreichen lassen. An der Diele fügt sich eine Küche an, die nahtlos in einen offenen Essbereich übergeht der hell und luftig über einen großzügigen Panorama-Erker belichtet wird. Das Wohnzimmer öffnet sich zum Gartenbereich mit großen bodentiefen Fenstern und einem bequemen Zugang zur schönen Terrasse. Der sich anschließende Garten ist ebenerdig gestaltet und ermöglicht vielseitige Nutzung. Über eine Wendeltreppe erreichen Sie aus der Diele das Dachgeschoss. Hier schließen sich an einem Flur ein Kinderzimmer, ein Arbeitszimmer und ein großzügiges Elternschlafzimmer mit Ankleidebereich an. Das kompakte Badezimmer mit Dusche und Badewanne ist vollständig ausgestattet und lässt keine Wünsche offen. Über eine Auszugstreppe ist der Zugang zu einem kleinen, für Stauzwecke nutzbaren Dachboden möglich, auf dem Koffer oder ähnliche Gegenstände sauber und trocken gelagert werden können. Das Haus ist nicht unterkellert. Vom Kaufpreis werden aufgrund vorhandener Baumängel ( Gutachten liegt vor ) € 20.000,- in Abzug gebracht.



Objektnummer: 24061025 - 44799 Bochum / Wiemelhausen

## Ausstattung und Details

- Teilweise Parkettüberböden
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung und mit Rollläden
- Panorama-Glaserker
- Gas Brennwerttherme Baujahr 2020
- Teilweise bodentiefe Fenster

Objektnummer: 24061025 - 44799 Bochum / Wiemelhausen

## Alles zum Standort

Diese attraktive Immobilie liegt an einer ruhigen Wohnstraße zwischen der City und der Ruhr-Universität. Wiemelhausen ist sehr begehrt wegen seiner exzellenten Anbindung an die Innenstadt mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und dem Kulturangebot, an die Ruhr-Universität und andere Hochschulen sowie zum Kemnader See. Mehrere Schulen und Kindergärten liegen in geringer Entfernung. Durch die exzellente Anbindung an die Universitätsstraße und an die A448 erreichen Sie schnell die umliegenden Städte. Bus- und U-Bahn-Haltestellen sind nur wenige Gehminuten entfernt.

Objektnummer: 24061025 - 44799 Bochum / Wiemelhausen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.7.2032. Endenergieverbrauch beträgt 141.90 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989. 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 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.

Objektnummer: 24061025 - 44799 Bochum / Wiemelhausen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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