Bochum – Werne

Attraktives Reihenendhaus mit Top-Ausstattung und schönem Grundstück

??????? ????????: 25061015

???? ??????: 459.000 EUR • ?????????: ca. 135 m² • ???????: 4.5 • ?????? ???: 385 m²

??????? ????????: 25061015 - 44894 Bochum – Werne

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

??????? ????????: 25061015 - 44894 Bochum – Werne

?? ??? ?????

??????? ????????	25061015
?????????	ca. 135 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	4.5
???? ??????????	1986
????? ??????????	1 x ??????

???? ??????	459.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
?????????????????? ?????	ca. 24 m²
??????	?????????????? ???????

??????? ????????: 25061015 - 44894 Bochum – Werne

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

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	10.06.2035
???? ?????????	?????

?????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	154.40 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	E
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ??????????????	1986

??????? ????????: 25061015 - 44894 Bochum – Werne

?? ???????

??????? ????????: 25061015 - 44894 Bochum – Werne

?? ???????

??????? ????????: 25061015 - 44894 Bochum – Werne

?? ???????

??????? ????????: 25061015 - 44894 Bochum – Werne

?? ???????

??????? ????????: 25061015 - 44894 Bochum – Werne

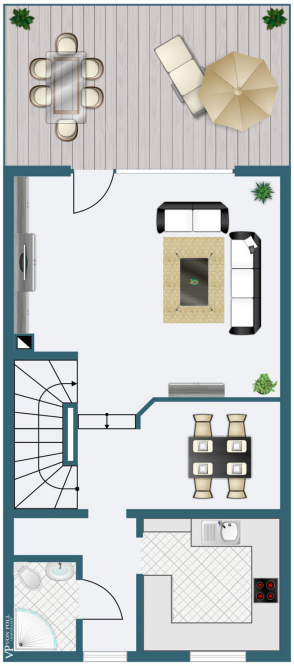
?? ???????

??????? ????????: 25061015 - 44894 Bochum – Werne

?? ???????

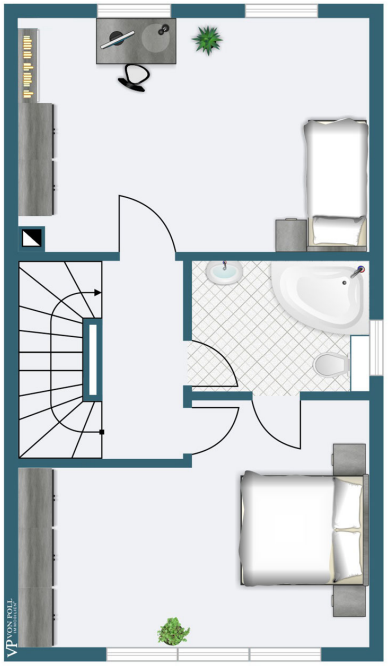
??????? ????????: 25061015 - 44894 Bochum – Werne

?? ???????



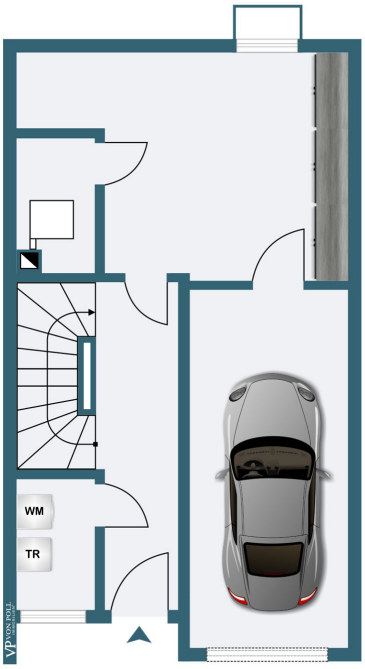
??????? ????????: 25061015 - 44894 Bochum – Werne

?? ???????



??????? ????????: 25061015 - 44894 Bochum – Werne

?? ???????



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

??????? ????????: 25061015 - 44894 Bochum – Werne

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

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 Hauswirtschaftraum.
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.

??????? ????????: 25061015 - 44894 Bochum – Werne

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

- 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

??????? ????????: 25061015 - 44894 Bochum – Werne

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

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.

??????? ????????: 25061015 - 44894 Bochum – Werne

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 10.6.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 154.40 kwh/(m²*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 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.

??????? ????????: 25061015 - 44894 Bochum – Werne

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

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

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