

Bochum

# Generationenwohnen in zwei Häusern in Alleinlage am Weitmarer Holz

*CODE DU BIEN: 61025039*[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 1.375.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 470 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 14 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 9.000 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 61025039 - 44797 Bochum

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 61025039 - 44797 Bochum**

## En un coup d'œil

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| CODE DU BIEN           | 61025039        |
| Surface habitable      | ca. 470 m²      |
| Type de toiture        | à deux versants |
| Pièces                 | 14              |
| Année de construction  | 1800            |
| Place de stationnement | 3 x Garage      |

|                              |                                                                            |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 1.375.000 EUR                                                              |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                        |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Technique de construction    | massif                                                                     |
| Surface de plancher          | ca. 200 m²                                                                 |

CODE DU BIEN: 61025039 - 44797 Bochum

## Informations énergétiques

Source  
d'alimentation

Électrique

Informations  
énergétiques

Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible.

CODE DU BIEN: 61025039 - 44797 Bochum

## La propriété



CODE DU BIEN: 61025039 - 44797 Bochum

## La propriété



CODE DU BIEN: 61025039 - 44797 Bochum

## La propriété



CODE DU BIEN: 61025039 - 44797 Bochum

## La propriété



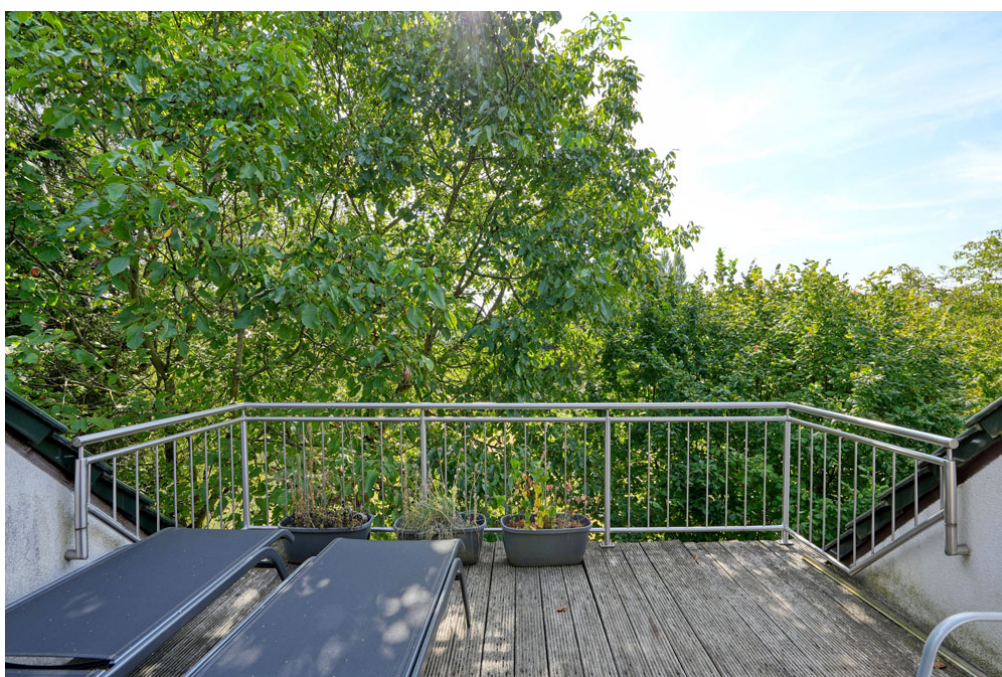
CODE DU BIEN: 61025039 - 44797 Bochum

## La propriété



CODE DU BIEN: 61025039 - 44797 Bochum

## La propriété



CODE DU BIEN: 61025039 - 44797 Bochum

## La propriété



CODE DU BIEN: 61025039 - 44797 Bochum

## La propriété



CODE DU BIEN: 61025039 - 44797 Bochum

## La propriété



CODE DU BIEN: 61025039 - 44797 Bochum

## La propriété

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

CODE DU BIEN: 61025039 - 44797 Bochum

## Une première impression

Dieses Gebäudeensemble besteht aus zwei Gebäuden, deren Ursprünge im Beginn des 19. Jahrhunderts liegen.

Das linke Gebäude ist die ehemalige Scheune, die ca. 2002 vollständig saniert und zu einem Wohnhaus umgebaut wurde. Dabei wurde großer Wert darauf gelegt, den Charakter der Scheune zu erhalten. Dafür wurde die Tragkonstruktion weitgehend erhalten und in großen Teilen sichtbar gemacht und die Dämmung des Daches als Aufsparrendämmung ausgeführt. Herzstück des Gebäudes ist der über 100 m<sup>2</sup> große Raum, der sich auf zwei Ebenen über die gesamte Gebäudefläche erstreckt und den Wohn-/Ess- und Kochbereich umfasst. Ergänzt wird der Wohnbereich durch eine schöne Dachterrasse, die in das Dach eingeschnitten wurde. Im Essbereich gibt es einen, von einer Künstlerin gestalteten, Kamin, der eine schöne Atmosphäre schafft. Das Gebäude beinhaltet außerdem einen separaten, großzügigen Privatbereich, der für die Eltern das Schlafzimmer mit Ankleidebereich und ein großes Bad umfasst, für die Kinder zwei Bereiche mit jeweils zwei Räumen und einem Duschbad, zudem ein Arbeits- oder Gästezimmer und einen Hauswirtschaftsbereich.

Das rechte Wohnhaus bietet eine Wohnfläche von ca. 190 m<sup>2</sup> auf zwei Geschossen und verfügt über eine Ausstattung, die etwa dem Stand der 1970er Jahre entspricht. Das Dach wurde ca. 2010 mit hochwertigen Tondachziegeln neu gedeckt und gedämmt, außerdem wurde die Fassade mit einem Wärmedämm-Verbundsystem ausgestattet. Das Haus ist voll unterkellert.

Das über 9.000 m<sup>2</sup> große Grundstück umfasst große Rasenflächen und unterschiedliche, schöne Gehölze, außerdem einen Tennisplatz, der jedoch seit längerem nicht genutzt wurde. Optional können weitere, angrenzende Flächen zusätzlich erworben werden.

Eine PKW-Garage im Haus, eine weitere Doppelgarage und mehrere Stellplätze vervollständigen das Angebot.

Ein Energieausweis liegt noch nicht vor.

**CODE DU BIEN: 61025039 - 44797 Bochum**

## Détails des commodités

Ausstattung ehemalige Scheune

- Fassade mit Wärmedämm-Verbundsystem
- Fußbodenbelag überwiegend Korkparkett, bzw. Fliesen
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Kamin im Ess-/Kochbereich
- Drei Bäder und Gäste-WC
- Klimaanlage in mehreren Räumen
- Dach ca. 2002 gedämmt und mit hochwertigen Tondachziegeln neu gedeckt

Ausstattung Altbau

- Fassade mit Wärmedämm-Verbundsystem
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung und mit Rollläden
- Zwei Bäder
- Dach ca. 2010 gedämmt und mit hochwertigen Tondachziegeln neu gedeckt

**CODE DU BIEN: 61025039 - 44797 Bochum**

## Tout sur l'emplacement

Dieses Ensemble liegt in einer der begehrtesten Wohnlagen Bochums, im Süden der Stadt in Sundern, in unmittelbarer Nähe zum Weitmarer Holz. Das Grundstück liegt etwas abseits und wird über einen Privatweg erschlossen. Sundern bietet mit ausgedehnten Grünflächen, dem Weitmarer Holz und weiteren Waldflächen sowie der Nähe zur Ruhr und den Ruhrauen einen sehr hohen Wohnwert. Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs finden sich in Weitmar und Weitmar-Mark. Die Bochumer Innenstadt mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und auch die Hattinger Innenstadt mit ihren zahlreichen Gassen und Fachwerkhäusern sind sehr gut erreichbar, sowohl mit dem PKW, als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Schulen und Kindergärten liegen in geringer Entfernung.

Durch die gute Anbindung an die A448 erreichen Sie schnell die umliegenden Städte. Außerdem verkehren in der Nähe mehrere Buslinien.

**CODE DU BIEN: 61025039 - 44797 Bochum**

## Plus d'informations

**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.

**CODE DU BIEN: 61025039 - 44797 Bochum**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Michael Kayka

---

Hattinger Straße 44, 44789 Bochum

**Tel.:** +49 234 - 97 88 894 0

**E-Mail:** bochum@von-poll.com

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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