

Bochum – Langendreer

# Gemütliches Reihenhaus auf großem Erbpacht-Grundstück in ruhiger, grüner Lage

Objektnummer: 24061014



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

KAUFPREIS: 235.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 108 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5 • GRUNDSTÜCK: 283 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24061014 - 44892 Bochum – Langendreer

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24061014 - 44892 Bochum – Langendreer

## Auf einen Blick

Objektnummer	24061014	Kaufpreis	235.000 EUR
Wohnfläche	ca. 108 m <sup>2</sup>	Haus	Reihenmittel
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4.5	Bauweise	Massiv
Baujahr	1968	Nutzfläche	ca. 50 m <sup>2</sup>
Stellplatz	1 x Tiefgarage		

Objektnummer: 24061014 - 44892 Bochum – Langendreer

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergieverbrauch	121.95 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	21.08.2033	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Fernwärme		

Objektnummer: 24061014 - 44892 Bochum – Langendreer

## Die Immobilie



Objektnummer: 24061014 - 44892 Bochum – Langendreer

## Die Immobilie



Objektnummer: 24061014 - 44892 Bochum – Langendreer

## Die Immobilie



Objektnummer: 24061014 - 44892 Bochum – Langendreer

## Die Immobilie





Objektnummer: 24061014 - 44892 Bochum – Langendreer

## Die Immobilie



Objektnummer: 24061014 - 44892 Bochum – Langendreer

## Die Immobilie



Objektnummer: 24061014 - 44892 Bochum – Langendreer

## Die Immobilie



Objektnummer: 24061014 - 44892 Bochum – Langendreer

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Objektnummer: 24061014 - 44892 Bochum – Langendreer

## Ein erster Eindruck

Dieses Einfamilien-Reihenhaus wurde ca. 1968 in massiver, solider Bauweise errichtet. Es ist vollständig unterkellert. Im Erdgeschoss befinden sich, ausgehend von der Diele mit Garderobe und Gäste-WC, der Wohn-/Essbereich mit Zugang auf die Terrasse und in den Garten sowie die Küche und ein Abstellraum. Im Obergeschoss liegen ein Schlafzimmer und zwei Kinderzimmer sowie das Bad mit Badewanne, außerdem ein großer Flur, in dem man gut ein Homeoffice einrichten kann. Im Kellergeschoss befinden sich der Hauswirtschafts- und Heizungsraum mit Dusche und Waschmaschinenanschluss, ein Vorratsraum sowie ein großer Hobbyraum mit Zugang über eine Treppe in den Garten. Der großzügig geschnittene Garten ist nach Osten ausgerichtet. Zu dem Haus gehört ein Stellplatz in einer Tiefgarage in unmittelbarer Nähe, der im Kaufpreis enthalten ist. Das Haus wurde regelmäßig in Stand gehalten. Unter anderem wurde das Flachdach ca. 1998 neu gedeckt, ca. 2012 wurde eine Photovoltaik-Anlage auf das Flachdach montiert. Diese erzielt einen Ertrag von ca. 1.800 €/Jahr. Der Erbbaurechtsvertrag für das Grundstück hat eine Laufzeit bis 2060 bei einem Erb-bauzins von derzeit ca. 560,00 € jährlich.

Objektnummer: 24061014 - 44892 Bochum – Langendreer

## Ausstattung und Details

- Fußbodenbelag überwiegend PVC, bzw. Terrazzo
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung und im EG mit Rollläden, Bj. ca. 1980
- Tageslichtbad mit Badewanne, Bj. ca. 2008
- Photovoltaik-Anlage, Bj. ca. 2012
- Fernwärme-Heizung
- Tiefgaragen-Stellplatz in Hausnähe

Objektnummer: 24061014 - 44892 Bochum – Langendreer

## Alles zum Standort

Das Haus liegt in einer ruhigen, grünen Wohnlage im Bochumer Osten in Bochum-Langendreer. Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs finden sich in dem dortigen Stadtteilzentrum. Die Bochumer Innenstadt mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten ist sehr gut erreichbar, sowohl mit dem PKW, als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Schulen und Kindergärten liegen in geringer, teilweise fußläufiger Entfernung sowie ein Hallenfreibad in unmittelbarer Nähe. Durch die gute Anbindung an die A448, A43 und A40 erreichen Sie schnell die umliegenden Städte. Mehrere Haltestellen des ÖPNV liegen in geringer Entfernung.

Objektnummer: 24061014 - 44892 Bochum – Langendreer

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.8.2033. Endenergieverbrauch beträgt 121.95 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968. 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.



Objektnummer: 24061014 - 44892 Bochum – Langendreer

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Michael Kayka

---

Hattinger Straße 44 Bochum  
E-Mail: [bochum@von-poll.com](mailto:bochum@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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