

Bochum – Hofstede

# Mehrfamilienhaus mit viel Potential

*CODICE OGGETTO: 22061011*



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

PREZZO D'ACQUISTO: 525.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 440 m<sup>2</sup> • VANI: 20 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.305 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 22061011 - 44809 Bochum – Hofstede

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 22061011 - 44809 Bochum – Hofstede

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	22061011	Prezzo d'acquisto	525.000 EUR
Superficie netta	ca. 440 m <sup>2</sup>	Casa	Casa plurifamiliare
DISPONIBILE DAL	Previo accordo	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	20	Tipologia costruttiva	massiccio
Garage/Posto auto	7 x Garage	Superficie lorda	ca. 110 m <sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 22061011 - 44809 Bochum – Hofstede

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	06.02.2033
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	154.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Classe di efficienza energetica	E

CODICE OGGETTO: 22061011 - 44809 Bochum – Hofstede

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22061011 - 44809 Bochum – Hofstede

## La proprietà



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

**CODICE OGGETTO: 22061011 - 44809 Bochum – Hofstede**

## Una prima impressione

Diese solide Immobilie wurde in massiver Bauweise errichtet. Sie beinhaltet 7 Wohnungen mit Wohnflächen mit zwischen ca. 30 m<sup>2</sup> und ca. 116 m<sup>2</sup>, eine Gewerbeeinheit im Hinterhof sowie 7 Garagen und 4 Stellplätze hinter dem Haus. Das Haus weist in Teilbereichen einen Renovierungstau auf. Die Mieten liegen aktuell bei ca. 26.500 € jährlich (Ist-Stand mit Leerstand im EG und DG), die Sollmiete bei Vollvermietung bei ca. 48.000 € jährlich. Der Energieausweis ist in Vorbereitung und liegt zur Besichtigung vor.

**CODICE OGGETTO: 22061011 - 44809 Bochum – Hofstede**

## Tutto sulla posizione

Das Gebäude liegt in zentraler und dennoch ruhiger Lage 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 teilweise fußläufiger Entfernung. Durch die hervorragende Anbindung an die A43 und A40 ist der Standort sehr gut erreichbar. Haltestellen der U35 liegen in der Nähe.



**CODICE OGGETTO: 22061011 - 44809 Bochum – Hofstede**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.2.2033. Endenergieverbrauch beträgt 154.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900. 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.

CODICE OGGETTO: 22061011 - 44809 Bochum – Hofstede

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)