

Bochum – Ehrenfeld

# Grundstück in Top-Lage mit Bestandsgebäuden

Número da propriedade: 24061010



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

PREÇO DE COMPRA: 595.000 EUR • ÁREA: ca. 354 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 14 • ÁREA DO TERRENO: 819 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24061010 - 44789 Bochum – Ehrenfeld

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24061010 - 44789 Bochum – Ehrenfeld

## Numa vista geral

Número da propriedade	24061010
Área	ca. 354 m <sup>2</sup>
Disponibilidade	consoante marcação de visita
Quartos	14
Ano de construção	1946

Preço de compra	595.000 EUR
Natureza	Moradia multifamiliar
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 110 m <sup>2</sup>

Número da propriedade: 24061010 - 44789 Bochum – Ehrenfeld

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	246.00 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	27.10.2033	Classificação energética	G
Aquecimento	Gás		

Número da propriedade: 24061010 - 44789 Bochum – Ehrenfeld

## O imóvel



Número da propriedade: 24061010 - 44789 Bochum – Ehrenfeld

## O imóvel



Número da propriedade: 24061010 - 44789 Bochum – Ehrenfeld

## O imóvel



Número da propriedade: 24061010 - 44789 Bochum – Ehrenfeld

## O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10 2022  
**Top-Makler Bochum**  
★★★★★  
Höchste Note für  
**von Poll Immobilien**  
IM TEST: 2.109 Makler GÜLTIG BIS 10/21

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)



**Número da propriedade: 24061010 - 44789 Bochum – Ehrenfeld**

## Uma primeira impressão

Diese Immobilie wurde in massiver Bauweise errichtet, das Wohnhaus und das Nebengebäude ca. 1946, die Garagen ca. 1953 und 1959. Das Hauptgebäude beinhaltet vier Wohnungen, das Nebengebäude eine weitere Wohnung und einen Lagerraum, außerdem gibt es vier Garagen. Die Mieten liegen aktuell bei ca. 29.500 € jährlich.

Número da propriedade: 24061010 - 44789 Bochum – Ehrenfeld

## Tudo sobre a localização

Das Grundstück mit diesen Bestandsgebäuden liegt in einer der attraktivsten und begehrtesten Stadtlagen von Bochum. Ehrenfeld ist ein bevorzugtes Wohnquartier wegen seiner Nähe zu kulturellen Highlights wie dem Schauspielhaus und den Kammerspielen, gleichzeitig liegt der Rechener Park direkt vor der Tür, fast genauso nah das Wiesental mit dem Schwimmbad von Blau-Weiß Bochum. Die Infrastruktur ist optimal. Neben kleinen Geschäften in geringer Entfernung ist auch die Innenstadt mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten sehr schnell erreichbar. Mehrere Schulen und Kindergärten liegen in teilweise unmittelbarer Nähe. Durch die hervorragende Anbindung an die A448 erreichen Sie schnell die umliegenden Städte. Außerdem verkehren in der Nähe mehrere Buslinien.

Número da propriedade: 24061010 - 44789 Bochum – Ehrenfeld

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.10.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 246.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1953. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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.

Número da propriedade: 24061010 - 44789 Bochum – Ehrenfeld

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Michael Kayka

---

Hattinger Straße 44 Bochum  
E-Mail: bochum@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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