

**Ihr Ansprechpartner:**

Herr Hans-Detlef Wächter

DIS - Deutsche Immobilien Service Gesellschaft mbH / Mitglied der mhi immobilien Gruppe

Mariaweilerstraße 83 a-c/85

52349 Düren

Mobil: 004917660149697

Fax: 0049242149163225

E-Mail: [hd.waechter@mhi-gruppe.de](mailto:hd.waechter@mhi-gruppe.de)

Web: [www.DIS-IMMOBILIEN.de](http://www.DIS-IMMOBILIEN.de)

**DIS**

## ”Erdgeschosswohnung mit Balkon und angrenzende Garten in Bochum/Langendreer zu verkaufen!”



Elchbogen 17, 44892 Bochum / Langendreer

**Ihr Ansprechpartner:**

Herr Hans-Detlef Wächter  
DIS - Deutsche Immobilien Service Gesellschaft mbH / Mitglied der mhi immobilien Gruppe  
Mariaweilerstraße 83 a-c/85  
52349 Düren

Mobil: 004917660149697  
Fax: 0049242149163225  
E-Mail: [hd.waechter@mhi-gruppe.de](mailto:hd.waechter@mhi-gruppe.de)  
Web: [www.DIS-IMMOBILIEN.de](http://www.DIS-IMMOBILIEN.de)



externe Objnr	BB665
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Hochparterre
PLZ	44892
Ort	Bochum / Langendreer
Land	Deutschland
Wohnfläche	ca. 64,70 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	3,50
Anzahl	2
Schlafzimmer	
Anzahl Badezimmer	1
Kaufpreis	149.000,00 €
Stellplatzanzahl	1
Provision	3,57 % inkl. 19 % gesetzliche Umsatzsteuer
Hausgeld	268,00 €
Baujahr	1964
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchs- ausweis
Endenergiever- brauch	82,90 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	13.12.2030
Energieeffizienz- klasse	C
Baujahr lt.	1998
Energieausweis wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Heizungsart	Fernwärme
Stellplatzart	Stellplatz im Freien
Etagenzahl	3
Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl
Balkon/Terrasse	Ja
Kabel Sat TV	Ja
Balkon	Ja
Verfügbar ab (Text)	ab sofort!

## Beschreibung

Die angebotene und klassisch aufgeteilte 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung befindet sich in einem im Jahre 2002 umfangreich modernisierten Mehrfamilienhaus. Auf ca. 64,70 m<sup>2</sup> bietet sie eine gute Raumaufteilung, viel Gestaltungsspielraum und die Möglichkeit, mit einer Renovierung eine gemütliche Wohlfühloase zu schaffen. Zudem sorgt der Balkon mit der angrenzenden Gartenfläche zur alleinigen Nutzung für zusätzlichen Wohnkomfort.

Für Kapitalanleger bietet diese Wohnung eine lukrative Möglichkeit, langfristig eine attraktive Rendite zu erzielen. Nach einer Renovierung kann eine Vermietung von ca. 9,50 €/m realisiert werden.

Die Stellplatzmiete liegt zur Zeit bei 45,00 € im Monat.

**Ihr Ansprechpartner:**

Herr Hans-Detlef Wächter  
DIS - Deutsche Immobilien Service Gesellschaft mbH / Mitglied der mhi immobilien Gruppe  
Mariaweilerstraße 83 a-c/85  
52349 Düren

Mobil: 004917660149697  
Fax: 0049242149163225  
E-Mail: [hd.waechter@mhi-gruppe.de](mailto:hd.waechter@mhi-gruppe.de)  
Web: [www.DIS-IMMOBILIEN.de](http://www.DIS-IMMOBILIEN.de)



## Lage

Die Wohnanlage befindet sich in einer ruhigen und bevorzugten Wohnlage im Südosten der Stadt Bochum. Die Umgebung wird geprägt von großzügigen Grünflächen.

Die Qualität der Infrastruktur ist hervorragend. So sind die Ruhr-Universität Bochum mit ihren ca. 30.000 Studenten, das vor einigen Jahren neu entstandene Technologiezentrum Bochum, die Opel-Werke, das Ruhr-Einkaufszentrum und der Kemnader Stausee nebst seinen vielfältigen Freizeiteinrichtungen und Freizeitangeboten in wenigen Autominuten zu erreichen.

Darüber hinaus stehen die infrastrukturellen Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs sowie der öffentliche Personennahverkehr in unmittelbarer Umgebung zur Verfügung.

---

## Ausstattung Beschreibung

- Süd- Westbalkon mit angrenzender Gartenfläche (ca. 30 m<sup>2</sup>) zur alleiniger Nutzung
- Große Küche
- modernes Bad mit Badewanne
- 2 Schlafräume
- Elektrik von 2002
- Böden teilweise gefliest
- sehr ruhige Wohnlage
- Außenstellplatz (im Kaufpreis enthalten, Wert ca.10.000,00 €)
- eigenes Kellerabteil
- sofort verfügbar
- Hausmeister
- Winterdienst

---

## Sonstige Angaben

Ihr direkter Ansprechpartner:  
Hans-Detlef Wächter, 0176 - 60149697

Haben sie Fragen? Rufen Sie uns unverbindlich an, oder senden uns Ihre Kontaktdaten mit Telefonnummer per E-Mail zu. Wir werden dann kurzfristig mit Ihnen Kontakt aufnehmen. Der Maklervertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt- Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Käuferprovision in Höhe von 3,57% inkl. 19% MwSt. auf den Kaufpreis ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Der Makler erhält einen unmittelbaren Zahlungsanspruch gegenüber dem, oder den Käufern (Vertrag zugunsten Dritter, § 328 BGB). Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten tragen der, oder die Käufer.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden.

Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dieses bitte unverzüglich mit. Die

**Ihr Ansprechpartner:**

Herr Hans-Detlef Wächter  
DIS - Deutsche Immobilien Service Gesellschaft mbH / Mitglied der mhi immobilien Gruppe  
Mariaweilerstraße 83 a-c/85  
52349 Düren

Mobil: 004917660149697  
Fax: 0049242149163225  
E-Mail: [hd.waechter@mhi-gruppe.de](mailto:hd.waechter@mhi-gruppe.de)  
Web: [www.DIS-IMMOBILIEN.de](http://www.DIS-IMMOBILIEN.de)



Weitergabe unserer Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung lösen gegebenenfalls Provisions- bzw. Schadensersatzansprüche aus.

Widerrufsbelehrung Widerrufsrecht:

Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen in Textform (z.B. Brief, Fax, E-Mail) widerrufen. Die Frist beginnt nach Erhalt dieser Belehrung in Textform, jedoch nicht vor Vertragsschluss und auch nicht vor Erfüllung unserer Information.

---

## Objekttitel

”Erdgeschosswohnung mit Balkon und angrenzende Garten in Bochum/Langendreer zu verkaufen!”

---

### Rechtshinweis

Beachten Sie bitte, dass sämtliche Objektbeschreibungen, Objektinformationen und sonstige Angaben in diesem Immobilienangebot der DIS - Deutsche Immobilien Service Gesellschaft mbH als Makler vom Auftraggeber, zum Teil aber auch von anderen Parteien oder Behörden, zur Verfügung gestellt wurden. Der Makler bemüht sich um richtige und vollständige Übermittlung der ihm zur Verfügung gestellten Informationen, übernimmt jedoch gegenüber den Interessenten keinerlei eigene Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit solcher Informationen. Schadensersatzansprüche sind gegenüber dem Makler mit Ausnahme von vorsätzlichen und grob fahrlässigem Verhalten ausgeschlossen. Eine Haftung des Maklers darüber hinaus ist auf die Höhe der zu erwartenden Provision beschränkt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Sämtliche Gespräche, Objektinnenbesichtigungen usw. sind ausschließlich über unser Büro zu führen. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.