



**BARTSCH  
IMMOBILIEN**

## Traumhafte 2-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss

In offener Architektur  
Baujahr 2001



Exposé - 7025

Bartsch Immobilien  
Sölder Waldstraße 6  
44289 Dortmund

Telefon: 0231-999642-43  
Telefax: 0231-999642-45

E-Mail: [bartsch@immo-bartsch.de](mailto:bartsch@immo-bartsch.de)  
[www.immo-bartsch.de](http://www.immo-bartsch.de)



Unsere Tätigkeit ist auf den Nachweis und/oder die Vermittlung von Verträgen gerichtet. Unsere Maklerprovision ist verdient, sofern durch unsere Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit ein Vertrag zustande kommt, wobei Mitursächlichkeit genügt.

Wird ein anderer als der ursprünglich angebotene Vertrag geschlossen oder ein Erwerb im Zwangsversteigerungsverfahren durchgeführt, ist die entsprechende Maklerprovision zu entrichten.

Wird ein Vertrag über einen Teil des Angebotes geschlossen, ist im Falle des späteren Erwerbs des ursprünglich angebotenen Restes die entsprechende Maklerprovision auf den Kaufpreis des Restes zu entrichten, auch wenn die Vertragsbedingungen vom ursprünglichen Angebot abweichen.

Alle Angebote sind freibleibend, Zwischenvergabe bleibt vorbehalten.

Die in unseren Angeboten gemachten Angaben erfolgen nach bestem Wissen, eine Haftung für die Richtigkeit übernehmen wir nicht.

Unsere Angebote sind nur für den Empfänger bestimmt und vertraulich zu behandeln. Eine Weitergabe an Dritte ohne unsere Zustimmung ist unzulässig und verpflichtet im Falle eines Vertragsabschlusses zum Schadenersatz in Höhe der angegebenen Provision.

Die Maklerprovision beträgt:

- Bei An- und Verkauf von Haus- und Grundbesitz - auch Erbbaurechten - für Käufer und Verkäufer vom Verkaufspreis je 3 % zzgl. gesetzl. MwSt
- Bei Erwerb im Zwangsversteigerungsverfahren vom Erwerber 5 % zzgl. gesetzl. MwSt. auf den Zuschlagspreis.
- Bei Gewährung eines Vorkaufsrechtes vom Verkehrswert oder vom vereinbarten Kaufpreis 1 % zzgl. gesetzl. MwSt..
- Bei An- und Verkauf von Unternehmen und Unternehmensbeteiligungen für Käufer und Verkäufer vom Kaufpreis je 3 % zzgl. gesetzl. MwSt..
- Bei Vermietung von Wohnräumen für den Vermieter bzw. den Mieter - abhängig vom Bestellerprinzip - zwei Monatsnettomieten ohne Nebenkosten zzgl. der gesetzl. MwSt..
- Bei Vermietung/Verpachtung von Gewerberäumen für den Mieter/Pächter zwei Monatsmieten ohne Nebenkosten zzgl. der gesetzl. MwSt. bis zu einer Vertragslaufzeit von fünf Jahren.
- Bei Vermietung/Verpachtung von Gewerberäumen für den Mieter/Pächter drei Monatsmieten ohne Nebenkosten zzgl. der gesetzl. MwSt. ab einer Vertragslaufzeit von fünf Jahren und einem Tag.

Die Provision ist zur Zahlung fällig bei Vertragsabschluss.

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Dortmund.

Unsere Geschäftsbedingungen und die Provisionsätze sind mit Annahme des Angebotes anerkannt.

Rückfrage auf unser Angebot gilt als Anerkennung unserer Geschäftsbedingungen.

Abweichungen von den Geschäftsbedingungen sind nur mit unserer schriftlichen Bestätigung wirksam.

## Traumhafte Dachgeschosswohnung

### Das Wohnhaus



Ihre neue Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten 8-Familienhaus, welches 1964 erbaut wurde. Im Jahr 2001 wurde das Haus um 2 zusätzliche Dachgeschosswohnungen erweitert. Eine dieser Wohnungen wird hier angeboten.

Das Haus ist komplett unterkellert. Zur Wohnung gehört ein Kellerraum.

Eingangsbereich

Kochen

Essen

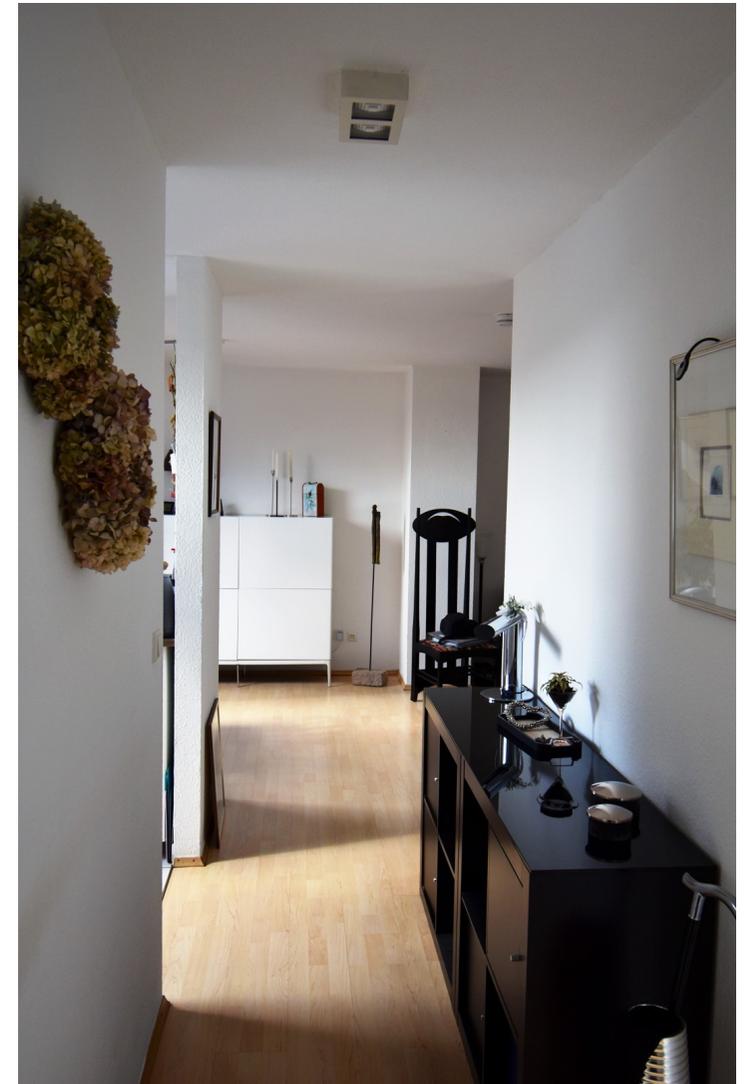
Wohnen

Schlafen

Bad

## Die Wohnbereiche

### Eingangsbereich



Hell und freundlich präsentiert sich diese Wohnung schon beim Eintritt!  
Der Flur und Eingangsbereich ist gut bemessen und bietet ausreichend Platz für Ihre Garderobenmöblierung.

Eingangsbereich

Kochen

Essen

Wohnen

Schlafen

Bad

## Die Wohnbereiche

Kochen



Die Küche ist hell und modern und offen zum Essbereich.

Die offene Gestaltung sorgt für eine gesellige Atmosphäre, ideal für gemütliche Abende mit Freunden oder Familie.

Eingangsbereich

Kochen

Essen

Wohnen

Schlafen

Bad

## Die Wohnbereiche

Essen



Der offene Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Große Fensterflächen sorgen für eine helle, freundliche Atmosphäre und gewähren einen tollen Ausblick auf die Umgebung.

Der offene Grundriss ermöglicht eine flexible Gestaltung des Raums.

Eingangsbereich

Kochen

Essen

Wohnen

Schlafen

Bad

## Die Wohnbereiche

Wohnen



Der offene Charakter des Wohnbereichs ermöglicht eine individuelle und flexible Möblierung.

Ob gemütliche Sofalandschaft, Lesecke oder Arbeitsplatz, hier haben Sie genügend Platz, um Ihre persönlichen Wohnideen zu verwirklichen.

Eingangsbereich

Kochen

Essen

Wohnen

Schlafen

Bad

## Die Wohnbereiche

### Schlafen



Das Schlafzimmer ist angenehm bemessen und bietet ausreichend Platz - auch für einen großen Kleiderschrank.

Eingangsbereich  
Kochen  
Essen  
Wohnen  
Schlafen  
Bad

## Die Wohnbereiche

### Bad



Das Bad ist hell und modern ausgestattet mit Badewanne und integrierter Dusche.

Auch ein Handtuchheizkörper steht hier zur Verfügung.



Lage

Daten  
im Überblick

Unser Resumé

Grundriss

## Die Lage

### In grüner Umgebung von 44892 Bochum

Die Wohnung befindet sich im Osten Bochums im Stadtteil Langendreer und grenzt an die Bochumer Stadtteile Querenburg und Kaltehardt, sowie an Witten.

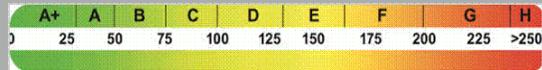
Die Innenstadt erreichen Sie bequem mit dem ÖPNV oder in wenigen Minuten mit dem Auto, ebenso die einschlägigen Autobahnen. Die Ruhr-Universität ist ca. 4 km entfernt und auch bequem mit dem Fahrrad zu erreichen.

Viel Grün in der Umgebung lädt zum Spaziergehen und Joggen ein.

Hier werden Sie sich wohlfühlen!



Lage  
Daten  
im Überblick  
Unser Resumé  
Grundriss



Energieverbrauchsausweis

Gültig bis: 03.05.2031

Verbrauchskennwert: 81,8 kWh(qm a)

Energieeffizienzklasse: C

Energieverbrauch für Warmwasser ist  
enthalten

Baujahr lt. Energieausweis: 1964

Wesentlicher Energieträger:  
Fernwärme

## Daten im Überblick

Objektart:	Eigentumswohnung	Hausgeld:	244,92 €
Objekttyp:	Dachgeschosswohnung	Heizungsart:	Zentralheizung
PLZ:	44892	Energieträger:	Fernwärme
Ort:	Bochum	Baujahr:	1964 / 2001
Land:	Deutschland	Vermietet:	Ja
Wohnfläche:	ca. 50,00 m <sup>2</sup>	Nettokaltmiete:	385,- €
Nutzfläche:	ca. 8,00 m <sup>2</sup> (Keller)	Nebenkosten:	138,- €
Anzahl Zimmer:	2	Zustand:	Modern und sehr gepflegt
Anzahl Schlafzimmer:	1	Kaufpreis:	106.000,- €
Anzahl Badezimmer:	1	Provision:	Je 3,57 % Käufer- und Verkäufercourtage

Das monatliche Hausgeld beinhaltet u.a.: Heizkosten, Versicherungen, Kabelgebühren, Straßenreinigung, Pflege der Außenanlagen, sowie die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage.

Im Haus wohnen insgesamt 8 Parteien.

Die zwei Dachgeschosswohnungen wurden im Jahr 2001 auf das Gebäude aus dem Jahr 1964 aufgestockt.

## Unser Resumé

Hier erwerben Sie eine sehr schöne und lichtdurchflutete 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung im 3.Obergeschoss eines gepflegten 8-Familien-Hauses. Das Haus stammt aus dem Baujahr 1964 und wurde im Jahr 2001 nach den entsprechenden zeitgemäßen energetischen Anforderungen um zwei Dachgeschosswohnungen erweitert.

Die Wohnung bietet einen attraktiven Grundriss in offener Architektur mit einem großen Wohn- Essbereich, offener Küche, Bad und separatem Schlafzimmer.

Sie bietet viele Möglichkeiten sie nach den eigenen Vorstellungen und Bedürfnissen zu gestalten.

Der geschickte Schnitt und die zentrale Lage der Wohnung mit direkter Nähe zur Ruhr-Universität Bochum, machen sie zu einem interessanten Objekt–auch für Kapitalanleger.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer ausführlichen Besichtigung!

## Der Kaufpreis der Wohnung 106.000 Euro

Gern sind wir Ihnen auch bei der Finanzierung Ihrer Immobilie durch unsere Kooperationspartner behilflich.

Unsere Tätigkeit ist auf den Nachweis und/oder die Vermittlung von Verträgen gerichtet. Bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages oder eines ähnlichen Vertrages oder eines Erwerbs im Zwangsversteigerungsverfahren ist von dem Käufer eine Maklercourtage von 3,57% des Kaufpreises zu entrichten. Unsere Maklercourtage ist verdient, sofern durch unsere Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit ein Vertrag zustande kommt, wobei Mitursächlichkeit genügt.

Ein Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Alle Angaben stammen vom Eigentümer, eine Haftung für die Richtigkeit der Angaben übernehmen wir nicht. Wir behalten uns ausdrücklich vor, auch für die andere Vertragspartei provisionspflichtig tätig zu werden. Eine Weitergabe unseres Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung ist unzulässig und verpflichtet zum Schadenersatz in Höhe der angegebenen Provision.

Lage  
Daten  
im Überblick  
Unser Resumé  
Grundriss

## Grundriss

