

Bochum – Bergen-Hiltrop

# Ebenerdiges Ladenlokal mit guter Infrastruktur zu verkaufen

Objektnummer: 25283016



KAUFPREIS: 219.750 EUR • ZIMMER: 4

Objektnummer: 25283016 - 44805 Bochum – Bergen-Hiltrop

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25283016 - 44805 Bochum – Bergen-Hiltrop

## Auf einen Blick

|              |          |                       |                                                                           |
|--------------|----------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 25283016 | Kaufpreis             | 219.750 EUR                                                               |
| Zimmer       | 4        | Einzelhandel          | Ladenlokal                                                                |
| Baujahr      | 1958     | Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
|              |          | Gesamtfläche          | ca. 139 m <sup>2</sup>                                                    |
|              |          | Zustand der Immobilie | gepflegt                                                                  |
|              |          | Nutzfläche            | ca. 139 m <sup>2</sup>                                                    |
|              |          | Gewerbefläche         | ca. 139.08 m <sup>2</sup>                                                 |
|              |          | Vermietbare Fläche    | ca. 139 m <sup>2</sup>                                                    |

Objektnummer: 25283016 - 44805 Bochum – Bergen-Hiltrop

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                               |            |                                |                   |
|-------------------------------|------------|--------------------------------|-------------------|
| Wesentlicher<br>Energieträger | Gas        | Energieausweis                 | Verbrauchsausweis |
| Energieausweis<br>gültig bis  | 26.09.2034 | Baujahr laut<br>Energieausweis | 1958              |

Objektnummer: 25283016 - 44805 Bochum – Bergen-Hiltrop

## Die Immobilie



Objektnummer: 25283016 - 44805 Bochum – Bergen-Hiltrop

## Die Immobilie



Objektnummer: 25283016 - 44805 Bochum – Bergen-Hiltrop

## Die Immobilie



Objektnummer: 25283016 - 44805 Bochum – Bergen-Hiltrop

## Die Immobilie



Objektnummer: 25283016 - 44805 Bochum – Bergen-Hiltrop

## Die Immobilie



Objektnummer: 25283016 - 44805 Bochum – Bergen-Hiltrop

## Die Immobilie



Objektnummer: 25283016 - 44805 Bochum – Bergen-Hiltrop

## Die Immobilie



Objektnummer: 25283016 - 44805 Bochum – Bergen-Hiltrop

## Die Immobilie



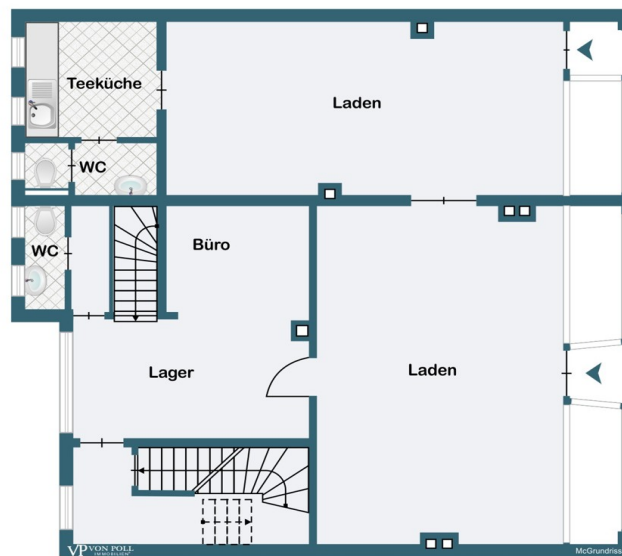
Objektnummer: 25283016 - 44805 Bochum – Bergen-Hiltrop

## Die Immobilie



Objektnummer: 25283016 - 44805 Bochum – Bergen-Hiltrop

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25283016 - 44805 Bochum – Bergen-Hiltrop

## Ein erster Eindruck

Das Ladenlokal verfügt über große Schaufensterflächen und einen ebenerdigen Zugang. Das Ladenlokal kann in zwei Einheiten mit jeweils eigenem Eingang geteilt werden. Die Lagerräume im Keller sind über ein separates Treppenhaus direkt vom Ladenlokal aus erreichbar.

Derzeit wird das Ladenlokal als Friseursalon genutzt. Die Ladeneinrichtung kann auf Wunsch übernommen werden.

Gerne stellen wir Ihnen dieses gepflegte Objekt in einem Ortstermin persönlich vor.

Objektnummer: 25283016 - 44805 Bochum – Bergen-Hiltrop

## Ausstattung und Details

2006 - Erneuerung aller Fenster inkl. der Schaufenster

2007 - Fassade neu gestrichen

2020 - Neue Heizungstherme

Objektnummer: 25283016 - 44805 Bochum – Bergen-Hiltrop

## Alles zum Standort

Das angebotene Objekt befindet sich in Bochum-Hiltrop. Hiltrop ist ein Stadtteil im Bochumer Stadtbezirk Nord. Er liegt im Norden der Stadt und grenzt an Herne. Das Objekt liegt in einem Gebiet mit überwiegender Wohnbebauung.

Die nächste Bushaltestelle ist nur wenige Meter entfernt. Über die Straßenbahnlinie, deren Haltestelle in nur wenigen Minuten zu Fuß erreichbar ist, besteht eine schnelle Verbindung zur Bochumer Innenstadt. Die Auffahrt zur Autobahn A43 ist nach ca. 2 km erreicht.

Objektnummer: 25283016 - 44805 Bochum – Bergen-Hiltrop

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.9.2034.

Endenergieverbrauch für die Wärme beträgt 101.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Endenergieverbrauch für den Strom beträgt 16.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

### 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 Handelsregistrauszugs, 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: 25283016 - 44805 Bochum – Bergen-Hiltrop

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Martha Seiffert

---

Am Markt 7, 44575 Castrop-Rauxel  
Tel.: +49 2305 - 44 32 08 0  
E-Mail: [Castrop.Rauxel@von-poll.com](mailto:Castrop.Rauxel@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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