



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

### Top Lage

Jetzt exklusiv bei FALC Immobilien



EINFACH MEHR.

Objektnummer FALC-MaMu-73036

**Rarität in Bochum-Werne! Hier können Sie sich verwirklichen.**

### Eckdaten

<b>Provision</b>	<b>4,57% inkl. MwSt.</b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>380,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>

### Energieausweis

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**Geltende EnEV  
Gebäudeart**

**Nicht nötig  
Wohngebäude**

## **Objektbeschreibung**

### **Lage**

***Diese Immobilie befindet sich in einer äußerst gut angebundenen Lage in Bochum-Werne, die sowohl für Berufstätige als auch für Familien viele Vorteile bietet. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, mit einer Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe und einer Bahnstation in kurzer Entfernung. Dies ermöglicht eine schnelle und unkomplizierte Verbindung in die Innenstadt und zu anderen wichtigen Zielen in der Region.***

***Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von gepflegter ein- bis zweigeschossiger Wohnbebauung, was dem Areal ein harmonisches und gewachsenes Erscheinungsbild verleiht. In fußläufiger Entfernung befinden sich zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Mehrere Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und weitere Einkaufsmöglichkeiten sind bequem erreichbar. Für Familien besonders attraktiv ist die Nähe zu mehreren Bildungseinrichtungen, Grund- sowie weiterführenden Schulen***

***Für Autofahrer sind die Autobahnauffahrten der A 43 und A 40 schnell erreichbar, was die Mobilität zusätzlich erleichtert. Diese Nähe zu den Hauptverkehrsadern macht die Lage besonders attraktiv für Pendler.***

***Die Gesundheitsversorgung ist durch nahegelegene Arztpraxen und das Universitätsklinikum Knappschaftskrankenhaus Bochum sichergestellt. Dies bietet ein hohes Maß an Sicherheit und Komfort für die Bewohner.***

***Der nächste Flughafen ist der Flughafen Dortmund, der in etwa 30 Minuten mit dem Auto erreichbar ist, was die Lage auch für Vielreisende interessant macht.***

***Insgesamt bietet diese Immobilie eine hervorragende Kombination aus Anbindung, Versorgung und Freizeitmöglichkeiten, die den Alltag erleichtert und bereichert.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Objektbeschreibung**

*In ruhiger und gewachsener Wohnlage von Bochum-Werne präsentiert sich dieses interessante Grundstück als attraktive Gelegenheit für Privatkäufer und Bauträger, die ihre Neubaupläne realisieren möchten. Das Grundstück liegt an der Straße "Auf den Scheffeln," einer verkehrsberuhigten Anliegerstraße in einem familienfreundlichen Wohnumfeld mit sehr guter Infrastruktur und Nähe zur Natur.*

*Mit einer Gesamtfläche von 380 m<sup>2</sup> gilt es als voll erschlossenes Bauland und bietet viel Raum für kreative Bauideen – sei es für ein großzügiges Einfamilienhaus, ein Doppelhaus, ein modernes Zweifamilienprojekt oder als Garagenhof. Laut geltender Bebauung ist eine zweigeschossige Bauweise möglich, was zusätzlichen Gestaltungsspielraum eröffnet.*

*Ein weiterer Pluspunkt: Das Grundstück ist bereits erschlossen, sodass sofort mit der Planung und später auch mit dem Bau begonnen werden kann – ein klarer Vorteil für alle, die keine Zeit verlieren möchten.*

*Zu dem Grundstück gehören 3 vermietete Garage, die Einnahmen generieren.*

*Ob Sie als Familie den Traum vom Eigenheim verwirklichen möchten oder als Bauträger ein modernes Neubauprojekt planen – dieses Grundstück bietet Ihnen dafür eine ideale Grundlage in einem der beliebtesten Wohngebiete Bochums.*

## **Ausstattung**

*Alle Daten auf einen Blick:*

- Adresse: "Auf den Scheffeln" in Bochum-Werne*
- Zweigeschossige Bauweise möglich*
- Bereits erschlossen*
- 380 m<sup>2</sup> Bauland (Flurstück 163, Flur 015)*
- Eine Baugenehmigung für das Einfamilienhaus (Visualisierungsvorschlag auf Anfrage) liegt vor*

*\* 4,76% Käuferprovision inkl. 19% MwSt.\**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## IMMOMANAGER

### **Sonstiges**

***Wenn Sie Interesse an der Immobilie haben, fordern Sie gerne das ausführliche Exposé an, das Ihnen in der Regel kurzfristig und automatisch zugesandt wird. Sollten Sie eine Besichtigung wünschen, antworten Sie am besten direkt per E-Mail auf das Exposé. Wir setzen uns umgehend mit Ihnen in Verbindung und unterbreiten Ihnen passende Terminvorschläge. Bitte geben Sie dabei stets Ihre vollständigen Kontaktdaten an.***

***Haftung: Für die Richtigkeit der Exposéangaben, Objektunterlagen und Objektinformationen übernehmen wir keine Haftung oder Gewähr über Art, Größe oder Beschaffenheit. Informationen und Angaben erfolgten über den Eigentümer/die Eigentümer. Eine Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben können wir trotz größter Sorgfalt nicht übernehmen. Alle Angaben und Objektinformationen sind daher vom Kunden/Interessenten auf die Richtigkeit der Angaben zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend. Änderungen, Zwischenvermietung und Irrtümer sind vorbehalten.***

***Möchten auch Sie Ihre Immobilie professionell vermarkten? Dann kontaktieren Sie uns gerne! Wir stehen Ihnen täglich von Montag bis Sonntag zwischen 6:00 und 22:00 Uhr persönlich zur Verfügung. Über 200.000 aktive Interessenten warten bereits auf Ihr Angebot.***

***Bitte beachten Sie, dass das Exposé möglicherweise unter Zuhilfenahme von Künstlicher Intelligenz (KI) erstellt oder überarbeitet wurde. Dabei wurden jedoch keine wesentlichen Merkmale verändert.***

***Flurkarten, Lagepläne und Zeichnungen werden nach Angaben aller persönlichen Daten auf unserem Portal an die jeweiligen Interessenten weitergeleitet.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)