

Bochum – Dahlhausen

# Großzügiges Wohnen und Arbeiten in ruhiger, grüner Wohnlage

Objektnummer: 24061042



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

MIETPREIS: 1.700 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 215 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1.900 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24061042 - 44879 Bochum – Dahlhausen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24061042 - 44879 Bochum – Dahlhausen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24061042
Wohnfläche	ca. 215 m <sup>2</sup>
Dachform	Walmdach
Zimmer	5
Schlafzimmer	1
Baujahr	1958
Stellplatz	2 x Garage

Mietpreis	1.700 EUR
Nebenkosten	250 EUR
Wohnung	Erdgeschosswohnung
Modernisierung / Sanierung	1993
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 80 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 24061042 - 44879 Bochum – Dahlhausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	164.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	23.07.2025	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1958

Objektnummer: 24061042 - 44879 Bochum – Dahlhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24061042 - 44879 Bochum – Dahlhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24061042 - 44879 Bochum – Dahlhausen

## Die Immobilie



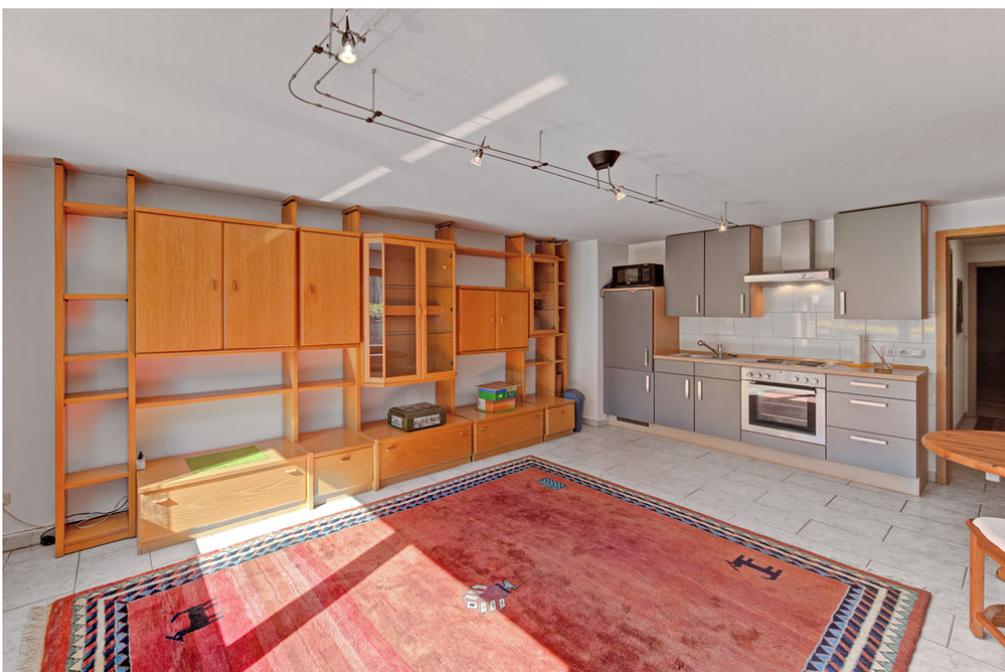
Objektnummer: 24061042 - 44879 Bochum – Dahlhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24061042 - 44879 Bochum – Dahlhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24061042 - 44879 Bochum – Dahlhausen

## Die Immobilie



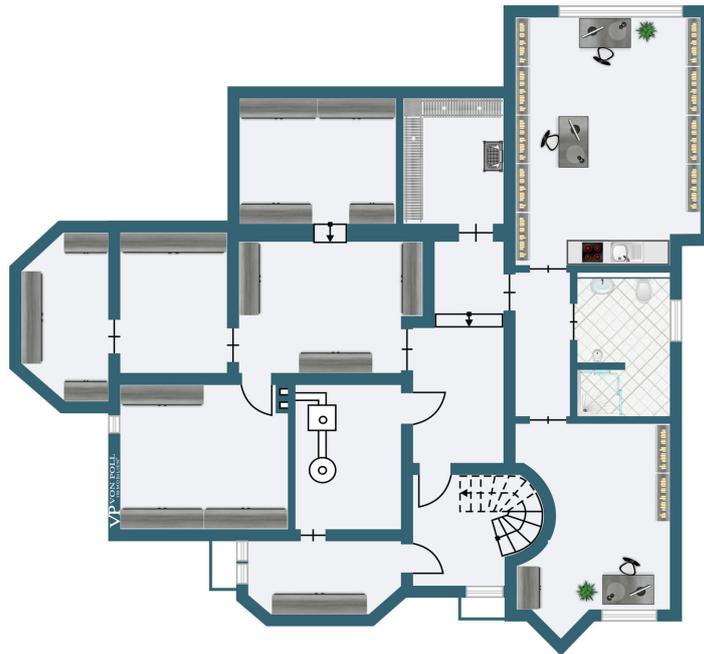
Objektnummer: 24061042 - 44879 Bochum – Dahlhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24061042 - 44879 Bochum – Dahlhausen

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Objektnummer: 24061042 - 44879 Bochum – Dahlhausen

## Ein erster Eindruck

Das Mehrfamilienhaus mit dieser großzügig geschnittenen und individuell ausgestatteten Wohnung wurde ca. 1958 in hochwertiger Bauweise errichtet und ca. 1993 umfassend modernisiert. Die Wohnung im Erdgeschoss verfügt, ausgehend von der Diele mit Garderobe und Gäste-WC, über einen großzügigen Wohn-/Essbereich mit einem Kamin und mit Zugang auf eine große, teilweise überdachte Terrasse mit Außenkamin, von der man in den Garten gelangt. Die Küche bietet Platz für einen Essbereich. Der Schlafbereich mit Ankleidezimmer, Schlafzimmer und dem geräumigen Bad mit Dusche und Badewanne ist von dem übrigen Bereich separiert. Die Wohnung ist trotz der Größe nicht für eine Familie geeignet. Im Souterrain befindet sich ein separater Bereich, der sich hervorragend zum privaten Arbeiten eignet. Er besteht aus einem sehr großen Raum, der mit einer Teeküche ausgestattet ist, einem weiteren Raum und einem Duschbad. Der Kellerbereich beinhaltet eine Sauna, mehrere Hobby- und Vorratsräume sowie den Heizungskeller. Der außergewöhnlich weitläufige, attraktiv bepflanzte und mit einem Gartenhaus und Brunnen ausgestattete Garten steht zur alleinigen Nutzung zur Verfügung. Eine PKW-Doppelgarage und Stellplätze davor vervollständigen das Angebot.

Objektnummer: 24061042 - 44879 Bochum – Dahlhausen

## Ausstattung und Details

- Fußbodenbelag überwiegend Fliesen, im Schlafzimmer neue verlegte Holzdielen
- Holzfenster mit Isolierverglasung und mit elektrisch steuerbaren Rollläden
- Innen- und Außenkamin
- Alarmanlage und Haussprechanlage
- Doppelgarage mit elektrischen Torantrieb und Stellplätze
- Großzügig dimensionierter Garten mit großer, teilweise überdachter Terrasse in Südausrichtung mit großer Markise, mit Brunnen und mit Gartenhaus mit Miniküche

Objektnummer: 24061042 - 44879 Bochum – Dahlhausen

## Alles zum Standort

Das repräsentative Dreifamilienhaus mit dieser großzügigen Wohnung befindet sich in einer ruhigen und grünen Sackgasse in Dahlhausen, im Südwesten von Bochum. Die Immobilie liegt auf einem sonnigen Grundstück, angrenzend an ein Naturschutzgebiet. Die Nachbarschaft ist geprägt durch Ein- und Zweifamilienhäuser auf großen Grundstücken. Dahlhausen bietet mit ausgedehnten Grünflächen sowie der Nähe zur Ruhr und den Ruhrauen einen sehr hohen Wohnwert. Sämtliche Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in den Stadtteilzentren in Linden und Dahlhausen. Die Bochumer Innenstadt mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und auch die Hattinger Innenstadt mit ihren zahlreichen Gassen und Fachwerkhäusern sind sehr gut erreichbar, sowohl mit dem PKW, als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Über die A40 und die A43 erreichen Sie schnell die umliegenden Städte. Bushaltestellen sind fußläufig erreichbar.

Objektnummer: 24061042 - 44879 Bochum – Dahlhausen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.7.2025. Endenergiebedarf beträgt 164.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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: 24061042 - 44879 Bochum – Dahlhausen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Michael Kayka

---

Hattinger Straße 44 Bochum  
E-Mail: [bochum@von-poll.com](mailto:bochum@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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