

Bochum – Eppendorf

# Großzügiges Einfamilienhaus mit ELW in ruhiger, grüner Wohnlage nahe Südpark

Objektnummer: 24061028



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

KAUFPREIS: 855.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 282 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8.5 • GRUNDSTÜCK: 869 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24061028 - 44869 Bochum – Eppendorf

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

Objektnummer: 24061028 - 44869 Bochum – Eppendorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	24061028	Kaufpreis	855.000 EUR
Wohnfläche	ca. 282 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	8.5		
Baujahr	1970		
Stellplatz	2 x Carport		
		Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 53 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 24061028 - 44869 Bochum – Eppendorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	170.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	26.08.2034	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1970

Objektnummer: 24061028 - 44869 Bochum – Eppendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24061028 - 44869 Bochum – Eppendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24061028 - 44869 Bochum – Eppendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24061028 - 44869 Bochum – Eppendorf

## Die Immobilie





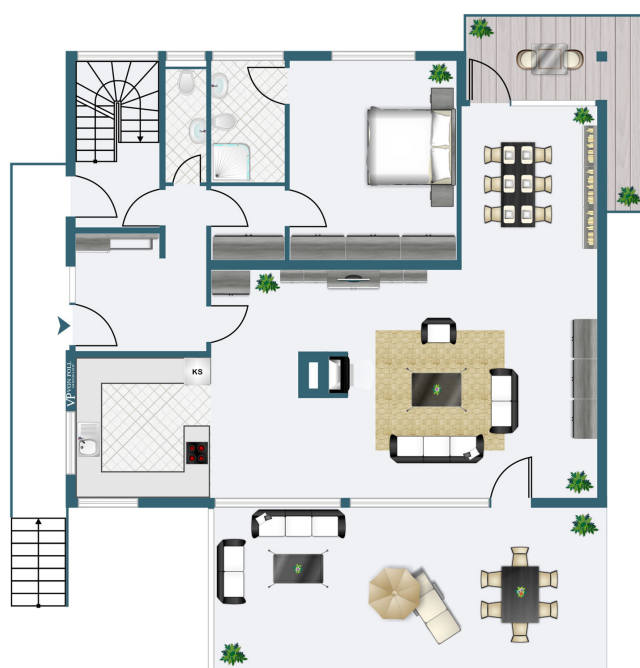
Objektnummer: 24061028 - 44869 Bochum – Eppendorf

## Die Immobilie



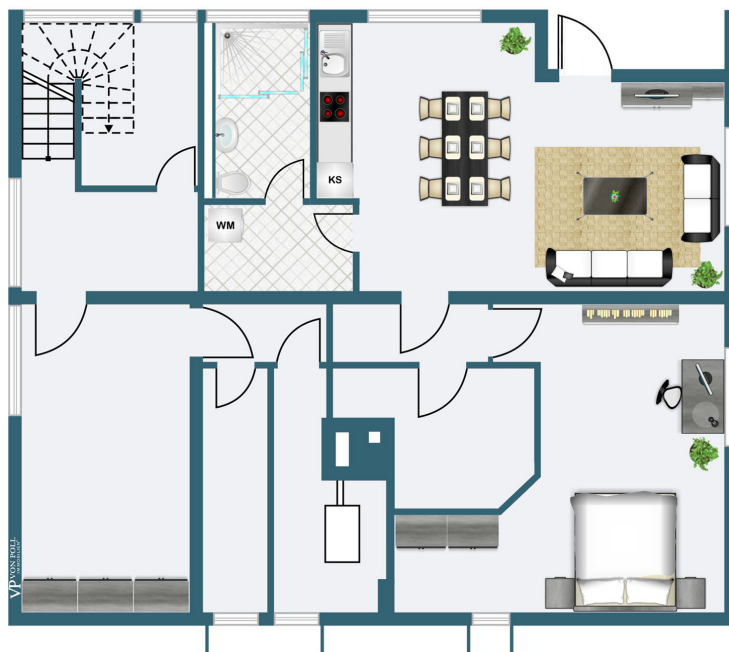
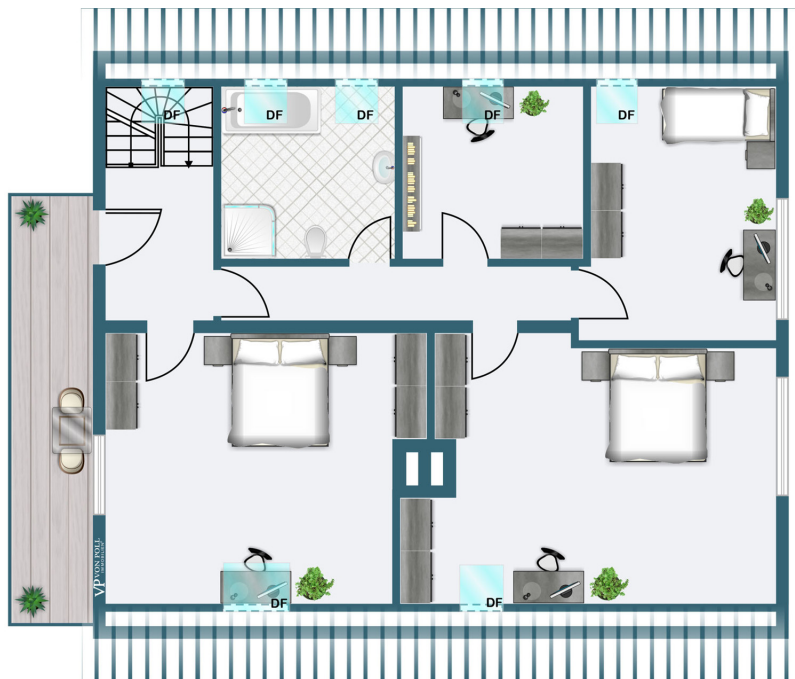
Objektnummer: 24061028 - 44869 Bochum – Eppendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24061028 - 44869 Bochum – Eppendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24061028 - 44869 Bochum – Eppendorf

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



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

Leading  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
OF THE WORLD

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

Objektnummer: 24061028 - 44869 Bochum – Eppendorf

## Ein erster Eindruck

Im Erdgeschoss betritt man zunächst den Windfang mit der Garderobe und dem Gäste-WC und kommt von dort in den großzügigen Wohn-/Essbereich mit der offenen Küche. Der Wohnbereich ist mit einem Kamin ausgestattet und verfügt über einen Zugang auf die Terrasse und in den Garten. Vor dem Essbereich liegt ein Frühstücksbalkon mit Morgensonne. Vom Windfang gelangt man außerdem in ein etwas separiertes Schlaf-, Gäste- oder Arbeitszimmer mit angeschlossenem Duschbad. Das Dachgeschoss beherbergt drei große Schlaf- und Kinderzimmer, ein weiteres Zimmer, das sich als Arbeitszimmer oder Hauswirtschaftsraum eignet sowie ein helles, großzügiges Bad mit Dusche und Badewanne. Vom Flur gibt es einen Zugang auf einen Balkon, der zur Abendsonne ausgerichtet ist. Der Spitzboden bietet eine sehr große Abstellfläche, die sich bei Bedarf zum nachträglichen Ausbau mit potentiell fast 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche eignen würde. Im Untergeschoss befinden sich zum einen die vermietete Einliegerwohnung mit separatem Eingang mit zwei Zimmer und einem Duschbad, zum anderen die Kellerräume der Hauptwohnung. Der Garten besteht aus zwei Bereichen. Der Bereich südwestlich des Hauses umfasst die große Terrasse vor dem Wohnzimmer, die mit einer elektrisch bedienbaren Markise beschattet werden kann und eine anschließende Rasenfläche, die mit einer Hecke eingefasst ist. Der andere Teil umfasst den Carport, die Terrasse der Einliegerwohnung sowie eine Fläche mit Baumbestand, die in einen tiefer liegenden, schmalen Waldstreifen übergeht. Ein Doppelcarport und mehrere Stellplätze runden das Angebot ab.

Objektnummer: 24061028 - 44869 Bochum – Eppendorf

## Ausstattung und Details

- Kunststofffenster mit 3-fach-Isolierverglasung und mit elektrisch bedienbaren Rollläden
- Bodenbeläge Fliesen, bzw. Vinyl
- Zwei moderne Bäder und Gäste-WC in der Hauptwohnung
- Kamin im Wohnbereich
- Großzügige Ausbaureserve im Spitzboden
- Umfassende Modernisierung in 2012-2014: Erneuerung der Heizungsanlage inkl. der Heizkörper, Fenster, Bäder, Elektroinstallation, Bodenbeläge etc.
- PKW-Doppelcarport und Stellplätze

Objektnummer: 24061028 - 44869 Bochum – Eppendorf

## Alles zum Standort

Dieses Wohnhaus liegt in einer der begehrtesten Wohnlagen im Bochumer Südwesten. Es liegt in Eppendorf in einer Anliegerstraße – Sackgassenlage in sehr ruhiger, grüner Wohnlage, in kurzer Entfernung zum Südpark. Eppendorf bietet mit ausgedehnten Grünflächen, dem Südpark sowie der Nähe zur Ruhr und den Ruhrauen einen sehr hohen Wohnwert. Sämtliche Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs finden sich in dem kleinen Stadtteilzentrum. 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. Mehrere Schulen und Kindergärten liegen in teilweise fußläufiger Entfernung. Durch die gute Anbindung an die A40 und die A448 erreichen Sie schnell die umliegenden Städte. Die S-Bahn in Höntrop bringt Sie nach Bochum, Essen, Dortmund und Düsseldorf sowie zum Düsseldorfer Flughafen. Außerdem verkehren in der Nähe mehrere Buslinien.

Objektnummer: 24061028 - 44869 Bochum – Eppendorf

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 170.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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 Handelsregisterauszugs, 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: 24061028 - 44869 Bochum – Eppendorf

## 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)