

Bochum / Stiepel – Stiepel

# Junges Zweifamilienhaus auf großem Grundstück in Top-Lage

Property ID: 23061036



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

**PURCHASE PRICE: 1.300.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 232 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 3.590 m<sup>2</sup>**

Property ID: 23061036 - 44797 Bochum / Stiepel – Stiepel

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23061036 - 44797 Bochum / Stiepel – Stiepel

## At a glance

Property ID	23061036	Purchase Price	1.300.000 EUR
Living Space	ca. 232 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Available from	According to the arrangement	Construction method	Solid
Rooms	8	Usable Space	ca. 107 m <sup>2</sup>
Year of construction	2007		
Type of parking	2 x Garage		

Property ID: 23061036 - 44797 Bochum / Stiepel – Stiepel

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	74.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	06.12.2033	Energy efficiency class	B
Power Source	Gas		

Property ID: 23061036 - 44797 Bochum / Stiepel – Stiepel

## The property



Property ID: 23061036 - 44797 Bochum / Stiepel – Stiepel

## The property



Property ID: 23061036 - 44797 Bochum / Stiepel – Stiepel

## The property



Property ID: 23061036 - 44797 Bochum / Stiepel – Stiepel

## The property





Property ID: 23061036 - 44797 Bochum / Stiepel – Stiepel

## The property



Property ID: 23061036 - 44797 Bochum / Stiepel – Stiepel

## The property



Property ID: 23061036 - 44797 Bochum / Stiepel – Stiepel

## The property



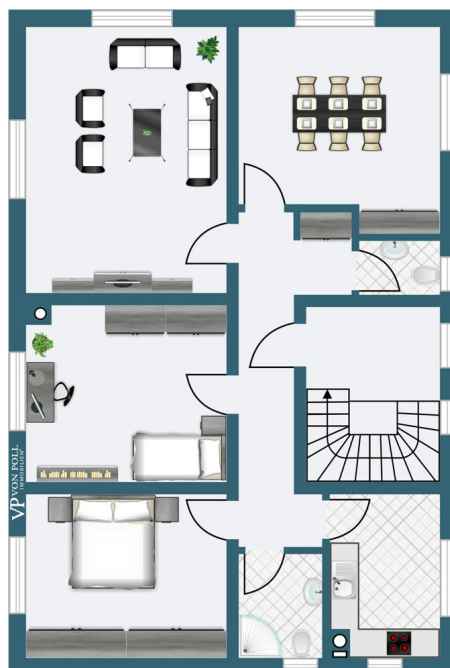
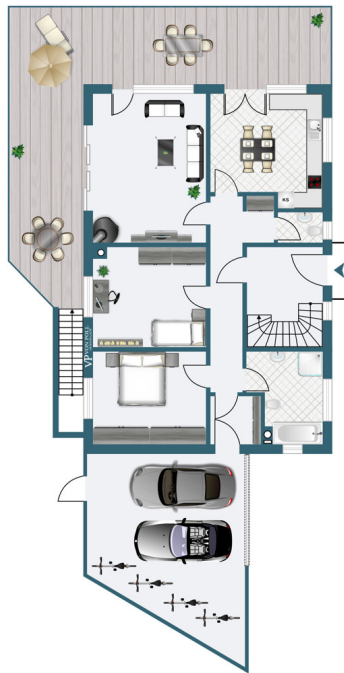
Property ID: 23061036 - 44797 Bochum / Stiepel – Stiepel

## The property



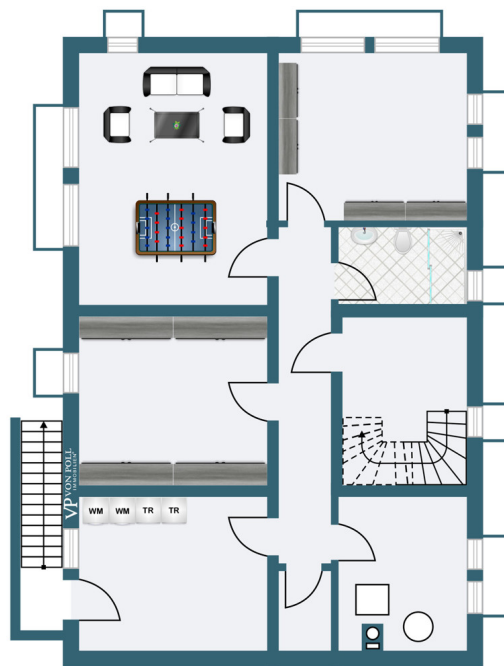
Property ID: 23061036 - 44797 Bochum / Stiepel – Stiepel

## The property



Property ID: 23061036 - 44797 Bochum / Stiepel – Stiepel

## The property



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  
IN THE WORLD

www.von-poll.com/bochum

Property ID: 23061036 - 44797 Bochum / Stiepel – Stiepel

## A first impression

Dieses gepflegte und fast neuwertige Zweifamilienhaus wurde erst 2007 in massiver Bauweise errichtet und ist vollständig unterkellert. Es liegt in zweiter Reihe auf einem großzügigen Grundstück und ist über eine private Zuwegung erreichbar. Die Wohnung im Erdgeschoss ist sehr großzügig geschnitten. Man betritt zunächst die Diele mit Garderobe und Gäste-WC, von der die Räume erschlossen werden. Das Wohnzimmer ist mit einem Kaminofen ausgestattet und verfügt über zwei Zugänge zum Terrassenbereich und in den Garten. Von der Essküche gibt es ebenfalls einen Zugang auf die Terrasse. Auf der linken Seite liegen Schlaf- und Kinderzimmer. Das helle Bad ist mit einer Dusche und einer Badewanne ausgestattet. Die Wohnung im Obergeschoss ist ähnlich geschnitten. Das Bad ist hier mit einer Dusche ausgestattet. Im Untergeschoss liegen die Funktionsräume und ein großer Hobbyraum, außerdem ein Duschbad. Vom Hauswirtschaftsraum gibt es einen Zugang über eine Treppe in den Garten. Der Garten ist großzügig geschnitten und attraktiv gestaltet. Die Terrassen sind nach Süden und Westen ausgerichtet. Ein Gewächshaus mit Stromanschluss bietet die Möglichkeit des Gemüseanbaus. Ein Swimmingpool und ein winterfester Whirlpool sind nahe am Haus aufgestellt. Eine große Doppelgarage mit Zugang zum Haus und mehrere Stellplätze vervollständigen das Angebot.

Property ID: 23061036 - 44797 Bochum / Stiepel – Stiepel

## Details of amenities

- Außenwände verklindert
- Fußbodenbelag im Erdgeschoss Fliesen, bzw. Parkett, im Obergeschoss überwiegend Linoleum
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung und mit Rollläden
- Im Erdgeschoss Kaminofen im Wohnzimmer
- Umfangreiche Sicherheitsausstattung
- Flach geneigtes Dach des Wohnhauses und Flachdach der Garage begrünt
- Zisterne zur Regenwassernutzung
- Pool und Whirlpool im Garten
- PKW-Doppelgarage mit Starkstromanschluss und Stellplätze



Property ID: 23061036 - 44797 Bochum / Stiepel – Stiepel

## All about the location

Diese attraktive Immobilie liegt in einer ruhigen Nebenstraße in einer sehr bevorzugten Lage im Bochumer Süden, in Bochum-Stiepel, unmittelbar angrenzend an Bochum-Weitmar-Mark. Weitmar gehört zu den begehrtesten Wohngebieten des östlichen Ruhrgebietes und ist geprägt durch seine ausgedehnten Grünflächen, die Nähe zur Ruhr und zum Ruhr-Stausee einerseits und seine ausgezeichnete Infrastruktur andererseits. Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs finden sich im Ortskern von Weitmar-Mark, die Bochumer Innenstadt mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten ist sehr gut erreichbar, sowohl mit dem PKW, als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Mehrere Schulen und Kindergärten sowie die Ruhr-Universität und andere Hochschulen liegen in geringer Entfernung. Durch die hervorragende Anbindung an die A448 erreichen Sie schnell die umliegenden Städte. Bus-Haltestellen sind nur wenige Gehminuten entfernt.

Property ID: 23061036 - 44797 Bochum / Stiepel – Stiepel

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.12.2033. Endenergiebedarf beträgt 74.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007. Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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.

Property ID: 23061036 - 44797 Bochum / Stiepel – Stiepel

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)