

Bochum / Stiepel – Stiepel

# Generationenhaus mit Sanierungsbedarf in hervorragender Wohnlage

Property ID: 24061024



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

**PURCHASE PRICE: 375.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 242 m<sup>2</sup> • ROOMS: 11 • LAND AREA: 617 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24061024 - 44797 Bochum / Stiepel – Stiepel

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

Property ID: 24061024 - 44797 Bochum / Stiepel – Stiepel

## At a glance

Property ID	24061024	Purchase Price	375.000 EUR
Living Space	ca. 242 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	11		
Year of construction	1900		
		Usable Space	ca. 130 m <sup>2</sup>

Property ID: 24061024 - 44797 Bochum / Stiepel – Stiepel

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	212.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	03.05.2033	Energy efficiency class	G
Power Source	Oil		

Property ID: 24061024 - 44797 Bochum / Stiepel – Stiepel

## The property



Property ID: 24061024 - 44797 Bochum / Stiepel – Stiepel

## The property



Property ID: 24061024 - 44797 Bochum / Stiepel – Stiepel

## The property



Property ID: 24061024 - 44797 Bochum / Stiepel – Stiepel

## The property



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

Property ID: 24061024 - 44797 Bochum / Stiepel – Stiepel

## A first impression

Diese Immobilie wurde ursprünglich ca. 1900 errichtet und ca. 1961 umgebaut und wesentlich erweitert. Im Erdgeschoss befinden sich zwei Wohnungen, im Obergeschoss eine Wohnung, die variabel zugeschnitten werden können. Das Haus ist teilweise unterkellert, das Dachgeschoss bietet eine große Abstellfläche. Der Garten ist zur Nachmittagssonne nach Nordwesten ausgerichtet und bietet viel Gestaltungspotential. Zwei Garagen und mehrere Stellplätze vervollständigen das Angebot. Die Ausstattung des Hauses genügt nicht mehr heutigen Ansprüchen an zeitgemäßes Wohnen. Eine grundlegende Renovierung ist erforderlich. Dabei bietet sich die Möglichkeit für ein Generationenwohnen oder eine Selbstnutzung und Teilvermietung in bevorzugter Lage nahe der Ruhr.

Property ID: 24061024 - 44797 Bochum / Stiepel – Stiepel

## All about the location

Dieses Wohnhaus liegt in hervorragender Wohnlage im Süden Bochums. Stiepel 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 gute Infrastruktur andererseits. Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs finden sich im Ortskern von Stiepel, die Bochumer Innenstadt mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten ist sehr gut erreichbar, sowohl mit dem PKW, als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Die Immobilie hat durch die Nähe zur Kemnader Straße eine sehr gute Anbindung zur Bochumer City und über die Autobahnen A448 und A43 eine hervorragende überörtliche Anbindung in alle Richtungen. In der Nähe verkehren mehrere Buslinien.

Property ID: 24061024 - 44797 Bochum / Stiepel – Stiepel

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.5.2033. Endenergieverbrauch beträgt 212.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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: 24061024 - 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)