Bochum – Eppendorf

Familienfreundliches Einfamilienhaus mit großem Grundstück in ruhiger Wohnlage

CODE DU BIEN: 24061011

PRIX D'ACHAT: 489.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 232 m^2 • **PIÈCES:** 8.5 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 1.105 m^2

CODE DU BIEN: 24061011 - 44869 Bochum – Eppendorf

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24061011 - 44869 Bochum – Eppendorf

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24061011
Surface habitable	ca. 232 m²
Pièces	8.5
Année de construction	1894

Prix d'achat	489.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Surface de plancher	ca. 73 m²

CODE DU BIEN: 24061011 - 44869 Bochum – Eppendorf

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	03.03.2034
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	291.80 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1880

CODE DU BIEN: 24061011 - 44869 Bochum – Eppendorf

La propriété

CODE DU BIEN: 24061011 - 44869 Bochum – Eppendorf

La propriété

CODE DU BIEN: 24061011 - 44869 Bochum – Eppendorf

La propriété

CODE DU BIEN: 24061011 - 44869 Bochum – Eppendorf

La propriété

CODE DU BIEN: 24061011 - 44869 Bochum – Eppendorf

La propriété

CODE DU BIEN: 24061011 - 44869 Bochum – Eppendorf

La propriété

CODE DU BIEN: 24061011 - 44869 Bochum – Eppendorf

La propriété

CODE DU BIEN: 24061011 - 44869 Bochum – Eppendorf

La propriété

CODE DU BIEN: 24061011 - 44869 Bochum – Eppendorf

La propriété

CODE DU BIEN: 24061011 - 44869 Bochum – Eppendorf

La propriété

CODE DU BIEN: 24061011 - 44869 Bochum – Eppendorf

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

CODE DU BIEN: 24061011 - 44869 Bochum – Eppendorf

Une première impression

Dieses großzügige Einfamilienhaus wurde ca. 1894 in solider Bauweise errichtet und regelmäßig in Stand gehalten. Das Obergeschoss wurde in den 1990er Jahren modernisiert, das Erdgeschoss erst 2022. Alternativ kann diese Immobilie auch als Mehrgenerationenhaus mit zwei separaten Wohnungen genutzt werden. Im Erdgeschoss betritt man zunächst die Diele mit Garderobe und kommt von dort in eine Essdiele, an die sich auf der linken Seite das Esszimmer und das Wohnzimmer anschließen, auf der rechten Seite die Küche und ein Arbeits- oder Schlafzimmer. Zur Gartenseite erreicht man über einen Flur mit einem zusätzlichen Hauseingang ein neuwertiges Bad mit bodengleicher Dusche und ein Gartenzimmer, das sich als zweites Wohnzimmer zu einer Terrasse und zum Garten öffnet. Der zweite Hauseingang eröffnet für dieses Zimmer vielfältige alternative Nutzungsmöglichkeiten. Im Dachgeschoss befinden sich neben dem geräumigen Bad, das mit Dusche und Badewanne ausgestattet ist, vier Räume, die derzeit als Wohnzimmer, Küche und Schlaf- und Ankleidezimmer genutzt werden, sich selbstverständlich aber auch komplett als Schlaf- und Kinderzimmer eignen. Der geräumige Spitzboden wird als Abstellfläche genutzt. Im Kellergeschoss liegen der Heizraum sowie mehrere Vorratsräume. Der Garten ist sehr großzügig zugeschnitten und bietet ausreichend Platz für Spielgeräte und eine gärtnerische Gestaltung. Garten und Terrassen sind nach Südosten ausgerichtet. Das Grundstück bietet die Möglichkeit, mehrere PKW unterzubringen. Ein zwischenzeitlich festgestellter Bauschaden wurde durch ein Fachunternehmen beseitigt.

CODE DU BIEN: 24061011 - 44869 Bochum – Eppendorf

Détails des commodités

- Fußbodenbelag überwiegend Vinyl, Laminat, bzw. Fliesen
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung und mit Rollläden, im EG elektrisch bedienbar und programmierbar
- Moderne Bäder

CODE DU BIEN: 24061011 - 44869 Bochum – Eppendorf

Tout sur l'emplacement

Diese attraktive Immobilie liegt in einer der begehrtesten Wohnlagen im Bochumer Südwesten. Es liegt in Eppendorf in 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. 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 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.

CODE DU BIEN: 24061011 - 44869 Bochum – Eppendorf

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 291.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1880. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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.

CODE DU BIEN: 24061011 - 44869 Bochum – Eppendorf

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Michael Kayka

Hattinger Straße 44 Bochum
E-Mail: bochum@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com