

Bochum – Eppendorf

# Umfangreich modernisiertes Reihenendhaus in ruhiger, grüner Wohnlage

CODE DU BIEN: 24061016



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

PRIX D'ACHAT: 489.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 140 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 334 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24061016 - 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: 24061016 - 44869 Bochum – Eppendorf

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24061016
Surface habitable	ca. 140 m <sup>2</sup>
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	4.5
Année de construction	1976
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	489.000 EUR
Type de bien	Maison en bande de tête
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 70 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 24061016 - 44869 Bochum – Eppendorf

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	157.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	04.04.2033	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz		



CODE DU BIEN: 24061016 - 44869 Bochum – Eppendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24061016 - 44869 Bochum – Eppendorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 24061016 - 44869 Bochum – Eppendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24061016 - 44869 Bochum – Eppendorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 24061016 - 44869 Bochum – Eppendorf

## La propriété



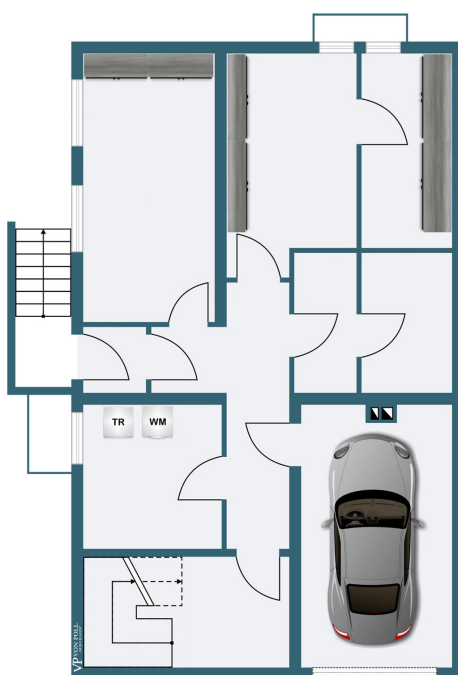
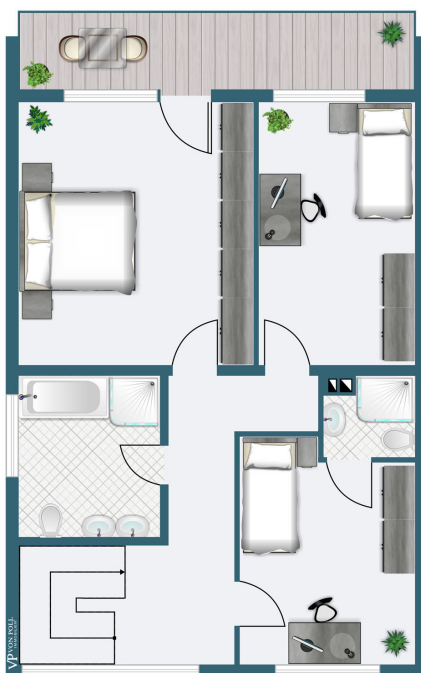
CODE DU BIEN: 24061016 - 44869 Bochum – Eppendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24061016 - 44869 Bochum – Eppendorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 24061016 - 44869 Bochum – Eppendorf

## La propriété

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)

CODE DU BIEN: 24061016 - 44869 Bochum – Eppendorf

## Une première impression

Dieses Einfamilien-Reihenendhaus wurde 1976 in massiver, solider Bauweise errichtet. Die jetzigen Eigentümer haben das Haus 2017 umfassend renoviert. Im Erdgeschoss betritt man zunächst den Windfang und kommt dann in eine Diele mit Garderobe und Gäste-WC, von der die Räume erschlossen werden. Die Küche auf der Vorderseite des Hauses hat ausreichend Platz für eine Frühstückstheke. Der großzügig geschnittene Wohn-/Essbereich verfügt über einen offenen Kamin und hat einen Zugang auf die sonnige Terrasse und in den Garten. Im Obergeschoss liegen ein großes Schlafzimmer mit Zugang auf den sonnigen Balkon sowie zwei Kinder- oder Arbeitszimmer. Das größere der beiden modernen Bäder ist mit Dusche und Badewanne ausgestattet. Das zweite Bad, das direkt von einem der Kinderzimmer erreicht wird, verfügt über eine Dusche. Im Untergeschoss liegen der Heizraum sowie die Hauswirtschafts- und Vorratsräume und außerdem die Garage mit Zugang zum Keller. Der Garten ist attraktiv gestaltet und bietet ausreichend Platz für Spielgeräte. Garten, Terrasse und Balkon sind nach Südwesten ausgerichtet. Im Grundbuch ist ein Bergschadenverzicht mit 10% eingetragen.

CODE DU BIEN: 24061016 - 44869 Bochum – Eppendorf

## Détails des commodités

- Fassade verklindert
- Fußbodenbelag überwiegend Parkett, Vinyl, bzw. Fliesen
- Holzfenster mit Isolierverglasung und elektrisch bedienbaren Rollläden
- Zwei moderne Bäder und Gäste-WC
- Offener Kamin im Wohnbereich
- 2017 umfangreich modernisiert
- Gas-Zentralheizung, in 2023 erneuert
- PKW-Garage im Haus



CODE DU BIEN: 24061016 - 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 sehr 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: 24061016 - 44869 Bochum – Eppendorf

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.4.2033. Endenergiebedarf beträgt 157.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976. Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 24061016 - 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](mailto:bochum@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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