

Bochum – Eppendorf

# Familienfreundliches Reihenhaus in ruhiger, grüner Wohnlage nahe Südpark

????????? ??????????: 24061041



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

???? ??????: 425.000 EUR • ??????????: ca. 146 m<sup>2</sup> • ??????????: 5.5 • ??????? ??: 295 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24061041 - 44869 Bochum – Eppendorf

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24061041 - 44869 Bochum – Eppendorf

?? ??? ??????

???????? ??????????	24061041	????? ???????	425.000 EUR
????????????	ca. 146 m <sup>2</sup>	??????	
?????????	5.5	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ?????????????	1977		
?????? ?????????????	1 x ???????	????????	??????
		????????????	
		????????????????????	ca. 84 m <sup>2</sup>
		??????	

???????? ??????????: 24061041 - 44869 Bochum – Eppendorf

?????????????? ????????????

?????????? ??????????	?????????? ???????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	?????	????????? ??????? ?????????????	213.40 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	14.07.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	G
????? ????????????	?????		

???????? ?????: 24061041 - 44869 Bochum – Eppendorf

?? ????????



???????? ??????????: 24061041 - 44869 Bochum – Eppendorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24061041 - 44869 Bochum – Eppendorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24061041 - 44869 Bochum – Eppendorf

?? ?????????





???????? ??????????: 24061041 - 44869 Bochum – Eppendorf

?? ?????????



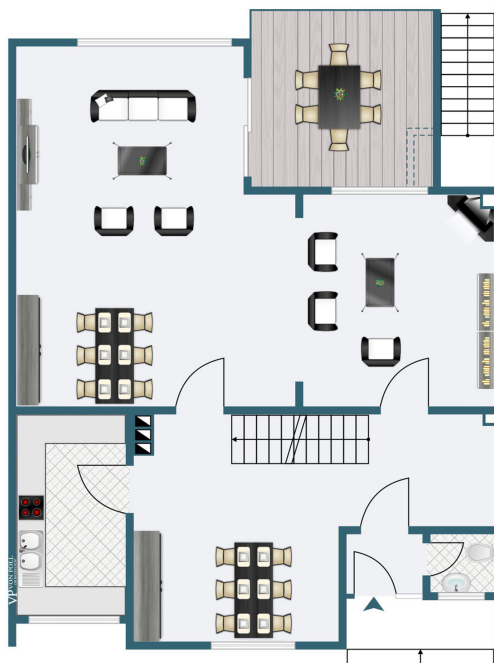
???????? ??????????: 24061041 - 44869 Bochum – Eppendorf

?? ?????????



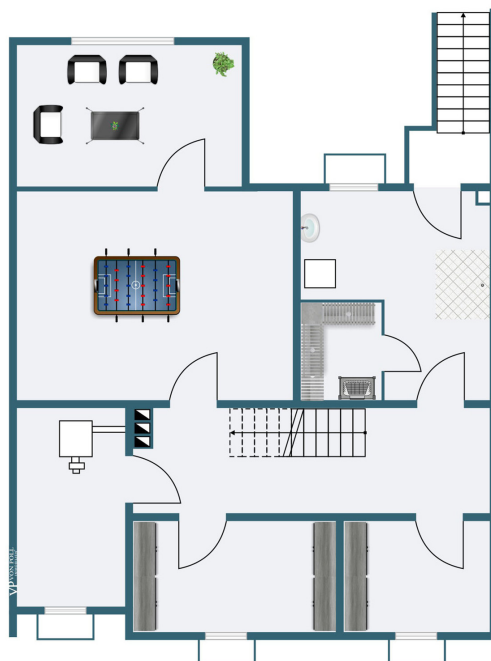
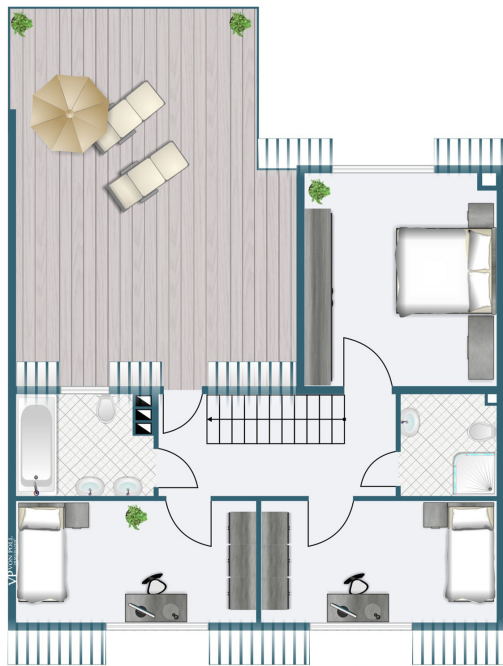
???????? ??????????: 24061041 - 44869 Bochum – Eppendorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24061041 - 44869 Bochum – Eppendorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24061041 - 44869 Bochum – Eppendorf

?? ?????????

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

???????? ??????????: 24061041 - 44869 Bochum – Eppendorf

??? ?????? ???????????

Dieses Einfamilien-Reihenhaus wurde ca. 1977 in massiver, solider Bauweise errichtet. Es ist vollständig unterkellert. Im Erdgeschoss gelangt man, ausgehend vom Windfang mit Gäste-WC, in eine geräumige Diele, die Platz für einen Esstisch unmittelbar neben der Küche bietet. Der großzügige Wohnbereich ist mit einem offenen Kamin ausgestattet und verfügt über einen Zugang auf die Terrasse und in den Garten. Im Obergeschoss liegen ein Schlafzimmer und zwei Kinderzimmer sowie zwei Bäder, die mit einer Dusche, bzw. einer Badewanne ausgestattet sind. Vom Flur gibt es einen Zugang auf eine große, sonnige und blickgeschützte Dachterrasse. Im Kellergeschoss befinden sich ein großer, gut belichteter Hobbyraum, der eine wohnraumähnliche Nutzung ermöglicht, ein Hauswirtschaftsraum mit Sauna und Dusche und mit Zugang über eine Treppe in den Garten, der Heizungsraum sowie zwei Vorratsräume. Der attraktiv gestaltete Garten ist nach Süden ausgerichtet. Eine PKW-Garage in Hausnähe und ein Stellplatz vor der Garage vervollständigt das Angebot. Die Ausstattung des Hauses genügt überwiegend nicht mehr heutigen Ansprüchen an zeitgemäßes Wohnen. Eine grundlegende Renovierung ist erforderlich. Dabei eröffnet sich die Möglichkeit, den Wunsch nach einem großzügigen Einfamilienhaus in einer sehr attraktiven Lage zu realisieren.

???????? ??????????: 24061041 - 44869 Bochum – Eppendorf

????????????????? ??? ??????????

- Fußbodenbelag überwiegend Parkett, bzw. Fliesen
- Holzfenster mit Isolierverglasung und Rollläden
- Offener Kamin im Wohnbereich
- Zwei Bäder mit Dusche, bzw. Badewanne und Gäste-WC
- Glasfaseranschluss vorbereitet
- PKW-Garage und Stellplatz in Hausnähe

???????? ?????: 24061041 - 44869 Bochum – Eppendorf

??? ??? ??? ???????????

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.



??????? ???????: 24061041 - 44869 Bochum – Eppendorf

????? ???????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 213.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977. 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.

???????? ??????????: 24061041 - 44869 Bochum – Eppendorf

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Michael Kayka

---

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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