

Bochum – Dahlhausen

Großzügiges Wohnen und Arbeiten in ruhiger, grüner Wohnlage

????????? ??????????: 24061042



www.von-poll.com

???? ??????????: 1.700 EUR • ??????????: ca. 215 m² • ?????????: 5 • ??????? ????: 1.900 m²

???????? ??????????: 24061042 - 44879 Bochum – Dahlhausen

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

???????? ??????????: 24061042 - 44879 Bochum – Dahlhausen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24061042
????????????	ca. 215 m ²
????? ??????	???????????????? ?????
????????	5
???????????? ??? ?????????	1
???? ?????????????	1958
????? ?????????????	2 x ??????

????? ??????????	1.700 EUR
???????????? ?????????	250 EUR
????? ??????????????	1993
????????? ?????????????	???????
???????????????????? ???????	ca. 80 m ²
???????	?????????, WC ????????????, ???????, ??????, ?????

???????? ??????????: 24061042 - 44879 Bochum – Dahlhausen

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

???????????? ????????????	?????????? ???????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	??????	????????? ??????? ?????????????	164.20 kWh/m ² a
????????????? ????????????????? ????????? ???	23.07.2025	????????????? ????????????????? ?????????????	F
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1958

???????? ??????????: 24061042 - 44879 Bochum – Dahlhausen

?? ?????????



???????? ??????????: 24061042 - 44879 Bochum – Dahlhausen

?? ?????????



???????? ??????????: 24061042 - 44879 Bochum – Dahlhausen

?? ?????????



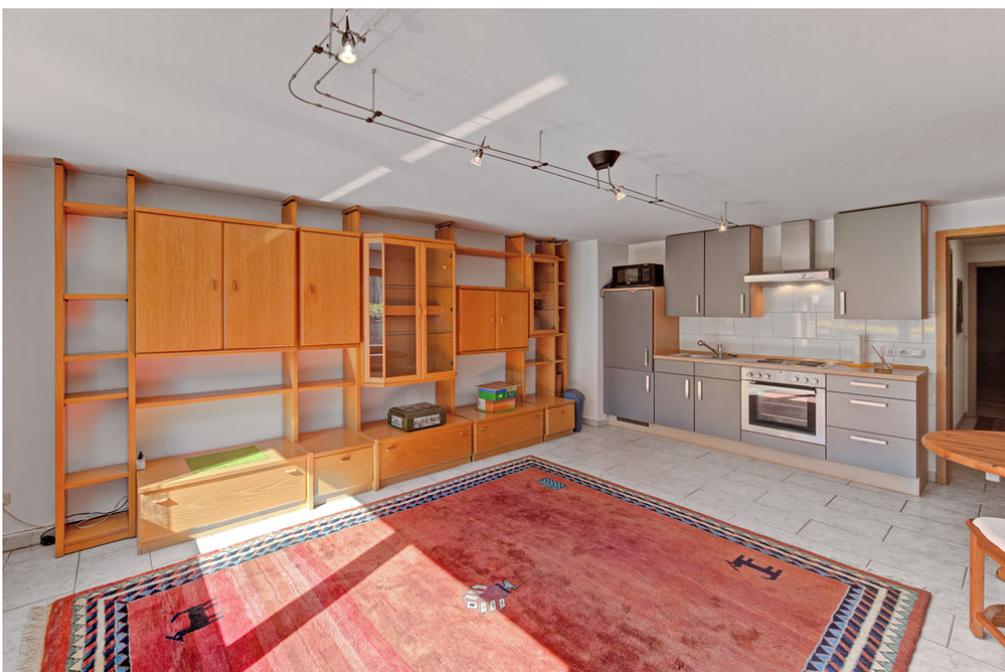
??????? ???????: 24061042 - 44879 Bochum – Dahlhausen

?? ????????



??????? ???????: 24061042 - 44879 Bochum – Dahlhausen

?? ????????



??????? ???????: 24061042 - 44879 Bochum – Dahlhausen

?? ????????



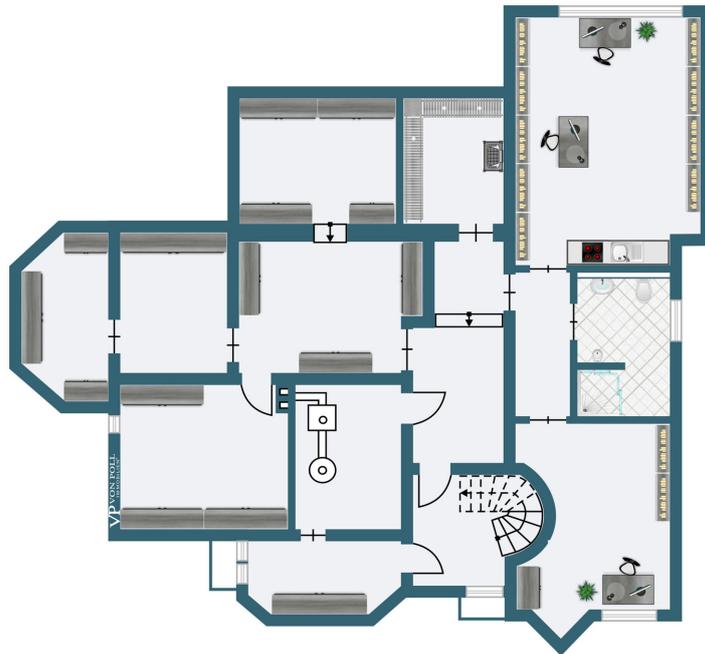
??????? ???????: 24061042 - 44879 Bochum – Dahlhausen

?? ????????



??????? ????????: 24061042 - 44879 Bochum – Dahlhausen

?? ????????



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

??????? ???????: 24061042 - 44879 Bochum – Dahlhausen

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

Das Mehrfamilienhaus mit dieser großzügig geschnittenen und individuell ausgestatteten Wohnung wurde ca. 1958 in hochwertiger Bauweise errichtet und ca. 1993 umfassend modernisiert. Die Wohnung im Erdgeschoss verfügt, ausgehend von der Diele mit Garderobe und Gäste-WC, über einen großzügigen Wohn-/Essbereich mit einem Kamin und mit Zugang auf eine große, teilweise überdachte Terrasse mit Außenkamin, von der man in den Garten gelangt. Die Küche bietet Platz für einen Essbereich. Der Schlafbereich mit Ankleidezimmer, Schlafzimmer und dem geräumigen Bad mit Dusche und Badewanne ist von dem übrigen Bereich separiert. Die Wohnung ist trotz der Größe nicht für eine Familie geeignet. Im Souterrain befindet sich ein separater Bereich, der sich hervorragend zum privaten Arbeiten eignet. Er besteht aus einem sehr großen Raum, der mit einer Teeküche ausgestattet ist, einem weiteren Raum und einem Duschbad. Der Kellerbereich beinhaltet eine Sauna, mehrere Hobby- und Vorratsräume sowie den Heizungskeller. Der außergewöhnlich weitläufige, attraktiv bepflanzte und mit einem Gartenhaus und Brunnen ausgestattete Garten steht zur alleinigen Nutzung zur Verfügung. Eine PKW-Doppelgarage und Stellplätze davor vervollständigen das Angebot.

??????? ????????: 24061042 - 44879 Bochum – Dahlhausen

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

- Fußbodenbelag überwiegend Fliesen, im Schlafzimmer neue verlegte Holzdielen
- Holzfenster mit Isolierverglasung und mit elektrisch steuerbaren Rollläden
- Innen- und Außenkamin
- Alarmanlage und Haussprechanlage
- Doppelgarage mit elektrischen Torantrieb und Stellplätze
- Großzügig dimensionierter Garten mit großer, teilweise überdachter Terrasse in Südausrichtung mit großer Markise, mit Brunnen und mit Gartenhaus mit Miniküche

??????? ????????: 24061042 - 44879 Bochum – Dahlhausen

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

Das repräsentative Dreifamilienhaus mit dieser großzügigen Wohnung befindet sich in einer ruhigen und grünen Sackgasse in Dahlhausen, im Südwesten von Bochum. Die Immobilie liegt auf einem sonnigen Grundstück, angrenzend an ein Naturschutzgebiet. Die Nachbarschaft ist geprägt durch Ein- und Zweifamilienhäuser auf großen Grundstücken. Dahlhausen bietet mit ausgedehnten Grünflächen sowie der Nähe zur Ruhr und den Ruhrauen einen sehr hohen Wohnwert. Sämtliche Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in den Stadtteilzentren in Linden und Dahlhausen. 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. Über die A40 und die A43 erreichen Sie schnell die umliegenden Städte. Bushaltestellen sind fußläufig erreichbar.

??????? ???????: 24061042 - 44879 Bochum – Dahlhausen

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.7.2025. Endenergiebedarf beträgt 164.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

???????? ??????????: 24061042 - 44879 Bochum – Dahlhausen

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

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

Michael Kayka

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com