

Bochum – Eppendorf

# Großzügiges Einfamilienhaus mit ELW in ruhiger, grüner Wohnlage nahe Südpark

CODICE OGGETTO: 24061028



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

PREZZO D'ACQUISTO: 855.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 282 m<sup>2</sup> • VANI: 8.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 869 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24061028 - 44869 Bochum – Eppendorf

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24061028 - 44869 Bochum – Eppendorf

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24061028
Superficie netta	ca. 282 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	8.5
Anno di costruzione	1970
Garage/Posto auto	2 x Carport

Prezzo d'acquisto	855.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 53 m <sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24061028 - 44869 Bochum – Eppendorf

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	170.10 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	26.08.2034	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1970

CODICE OGGETTO: 24061028 - 44869 Bochum – Eppendorf

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24061028 - 44869 Bochum – Eppendorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24061028 - 44869 Bochum – Eppendorf

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24061028 - 44869 Bochum – Eppendorf

## La proprietà





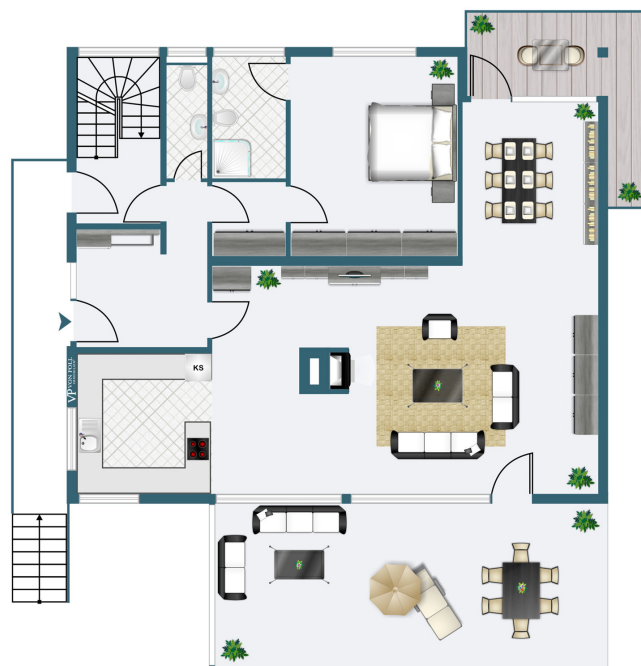
CODICE OGGETTO: 24061028 - 44869 Bochum – Eppendorf

## La proprietà



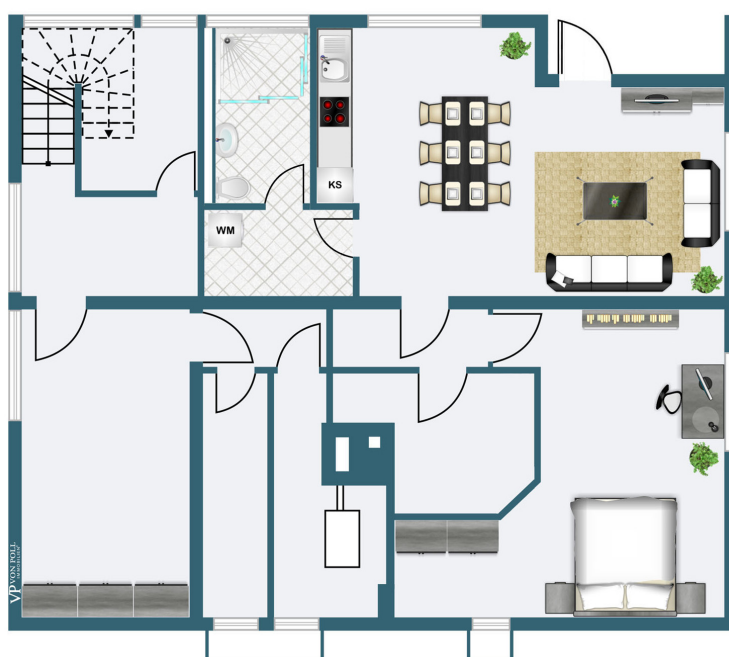
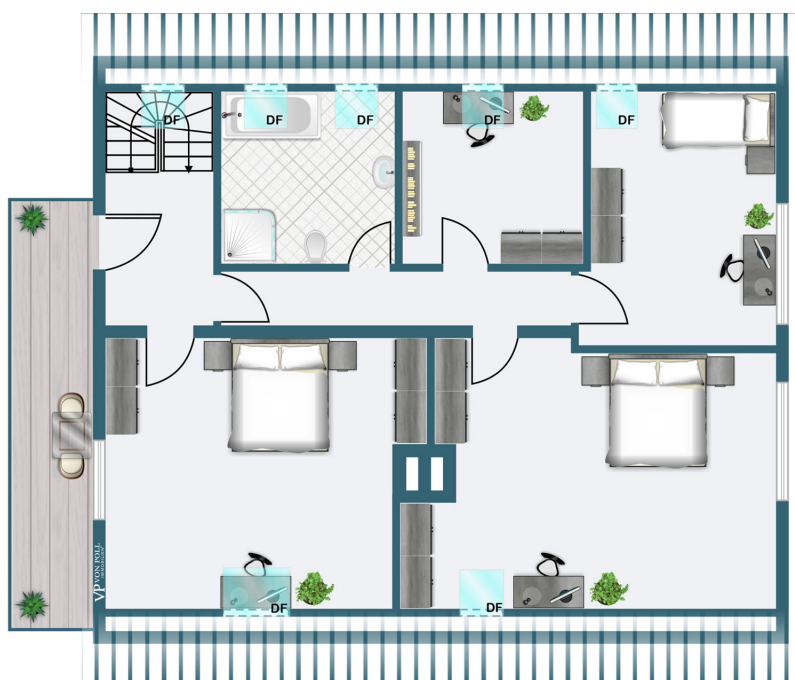
CODICE OGGETTO: 24061028 - 44869 Bochum – Eppendorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24061028 - 44869 Bochum – Eppendorf

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24061028 - 44869 Bochum – Eppendorf

## La proprietà

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)

**CODICE OGGETTO: 24061028 - 44869 Bochum – Eppendorf**

## Una prima impressione

Im Erdgeschoss betritt man zunächst den Windfang mit der Garderobe und dem Gäste-WC und kommt von dort in den großzügigen Wohn-/Essbereich mit der offenen Küche. Der Wohnbereich ist mit einem Kamin ausgestattet und verfügt über einen Zugang auf die Terrasse und in den Garten. Vor dem Essbereich liegt ein Frühstücksbalkon mit Morgensonne. Vom Windfang gelangt man außerdem in ein etwas separiertes Schlaf-, Gäste- oder Arbeitszimmer mit angeschlossenem Duschbad. Das Dachgeschoss beherbergt drei große Schlaf- und Kinderzimmer, ein weiteres Zimmer, das sich als Arbeitszimmer oder Hauswirtschaftsraum eignet sowie ein helles, großzügiges Bad mit Dusche und Badewanne. Vom Flur gibt es einen Zugang auf einen Balkon, der zur Abendsonne ausgerichtet ist. Der Spitzboden bietet eine sehr große Abstellfläche, die sich bei Bedarf zum nachträglichen Ausbau mit potentiell fast 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche eignen würde. Im Untergeschoss befinden sich zum einen die vermietete Einliegerwohnung mit separatem Eingang mit zwei Zimmer und einem Duschbad, zum anderen die Kellerräume der Hauptwohnung. Der Garten besteht aus zwei Bereichen. Der Bereich südwestlich des Hauses umfasst die große Terrasse vor dem Wohnzimmer, die mit einer elektrisch bedienbaren Markise beschattet werden kann und eine anschließende Rasenfläche, die mit einer Hecke eingefasst ist. Der andere Teil umfasst den Carport, die Terrasse der Einliegerwohnung sowie eine Fläche mit Baumbestand, die in einen tiefer liegenden, schmalen Waldstreifen übergeht. Ein Doppelcarport und mehrere Stellplätze runden das Angebot ab.

**CODICE OGGETTO: 24061028 - 44869 Bochum – Eppendorf**

## Dettagli dei servizi

- Kunststofffenster mit 3-fach-Isolierverglasung und mit elektrisch bedienbaren Rollläden
- Bodenbeläge Fliesen, bzw. Vinyl
- Zwei moderne Bäder und Gäste-WC in der Hauptwohnung
- Kamin im Wohnbereich
- Großzügige Ausbaureserve im Spitzboden
- Umfassende Modernisierung in 2012-2014: Erneuerung der Heizungsanlage inkl. der Heizkörper, Fenster, Bäder, Elektroinstallation, Bodenbeläge etc.
- PKW-Doppelcarport und Stellplätze



**CODICE OGGETTO: 24061028 - 44869 Bochum – Eppendorf**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24061028 - 44869 Bochum – Eppendorf**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 170.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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.

**CODICE OGGETTO: 24061028 - 44869 Bochum – Eppendorf**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)