

Bochum – Eppendorf

# Familienfreundliches Reihenhaus in ruhiger, grüner Wohnlage nahe Südpark

Número da propriedade: 24061041



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

PREÇO DE COMPRA: 425.000 EUR • ÁREA: ca. 146 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5.5 • ÁREA DO TERRENO: 295 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24061041 - 44869 Bochum – Eppendorf

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24061041 - 44869 Bochum – Eppendorf

## Numa vista geral

Número da propriedade	24061041	Preço de compra	425.000 EUR
Área	ca. 146 m <sup>2</sup>	Natureza	
Quartos	5.5	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Ano de construção	1977	Tipo de construção	Sólido
Tipo de estacionamento	1 x Garagem	Área útil	ca. 84 m <sup>2</sup>

Número da propriedade: 24061041 - 44869 Bochum – Eppendorf

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Óleo	Procura final de energia	213.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	14.07.2034	Classificação energética	G
Aquecimento	Petróleo		

Número da propriedade: 24061041 - 44869 Bochum – Eppendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 24061041 - 44869 Bochum – Eppendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 24061041 - 44869 Bochum – Eppendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 24061041 - 44869 Bochum – Eppendorf

## O imóvel





Número da propriedade: 24061041 - 44869 Bochum – Eppendorf

## O imóvel



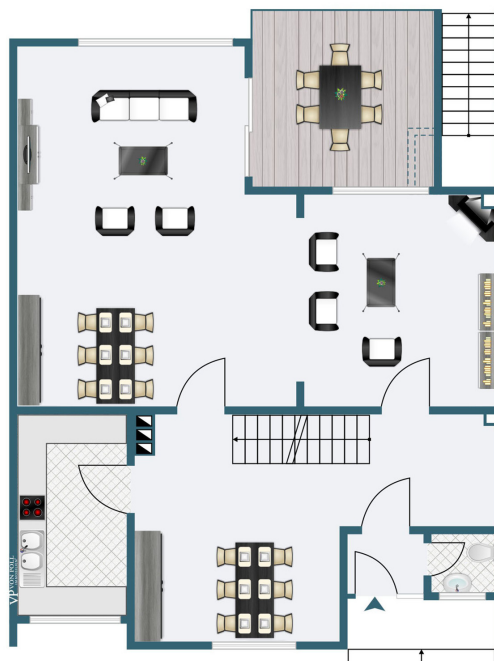
Número da propriedade: 24061041 - 44869 Bochum – Eppendorf

## O imóvel



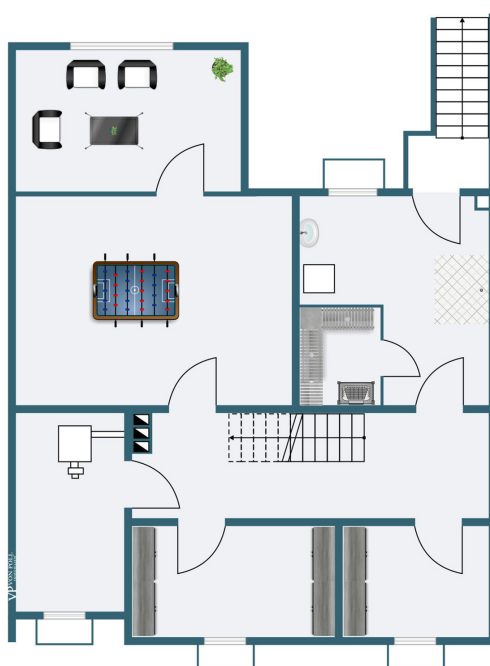
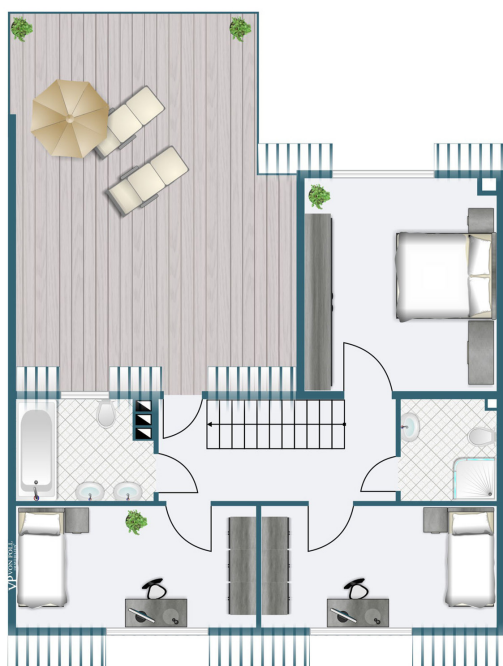
Número da propriedade: 24061041 - 44869 Bochum – Eppendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 24061041 - 44869 Bochum – Eppendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 24061041 - 44869 Bochum – Eppendorf

## O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL  
IMMOBILIEN



**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2023  
**Top-Makler Bochum**  
★★★★★  
Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**  
IM TEST: 3.169 Makler GÜLTIG BIS 10/21

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)

Número da propriedade: 24061041 - 44869 Bochum – Eppendorf

## Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 24061041 - 44869 Bochum – Eppendorf

## Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 24061041 - 44869 Bochum – Eppendorf

## Tudo sobre a localização

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.



Número da propriedade: 24061041 - 44869 Bochum – Eppendorf

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 24061041 - 44869 Bochum – Eppendorf

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Michael Kayka

---

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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