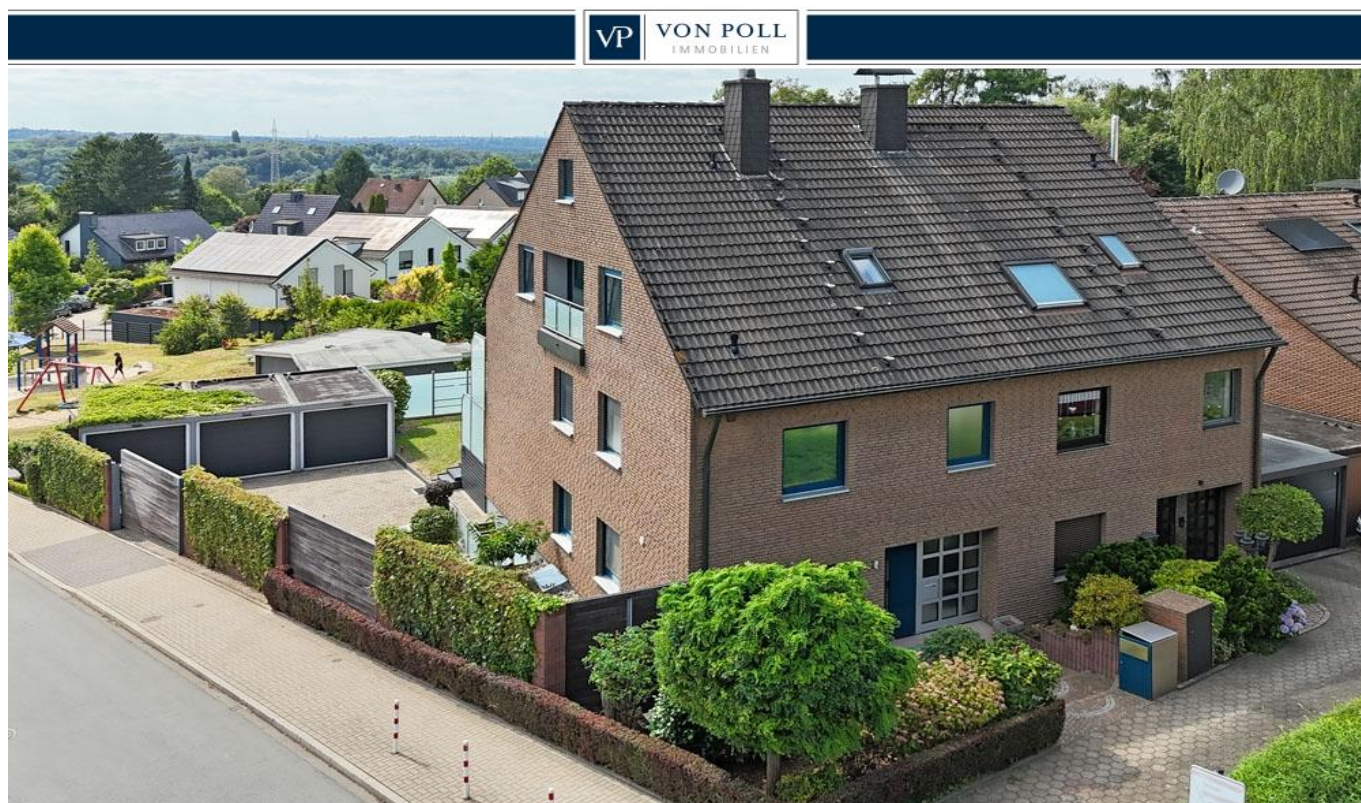


Bochum - Linden

# Großzügige Doppelhaushälfte mit hochwertiger Ausstattung und drei Garagen in ruhiger Wohnlage

Objektnummer: 26061029



**KAUFPREIS: 675.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 240 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7.5 • GRUNDSTÜCK: 437 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26061029 - 44879 Bochum - Linden**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26061029 - 44879 Bochum - Linden

## Auf einen Blick

Objektnummer	26061029	Kaufpreis	675.000 EUR
Wohnfläche	ca. 240 m <sup>2</sup>	Haus	Doppelhaushälfte
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	7.5	Bauweise	Massiv
Badezimmer	3	Nutzfläche	ca. 26 m <sup>2</sup>
Baujahr	1985	Ausstattung	Terrasse, Kamin, Einbauküche, Balkon
Stellplatz	3 x Garage		

Objektnummer: 26061029 - 44879 Bochum - Linden

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	88.09 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	26.02.2035	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1985

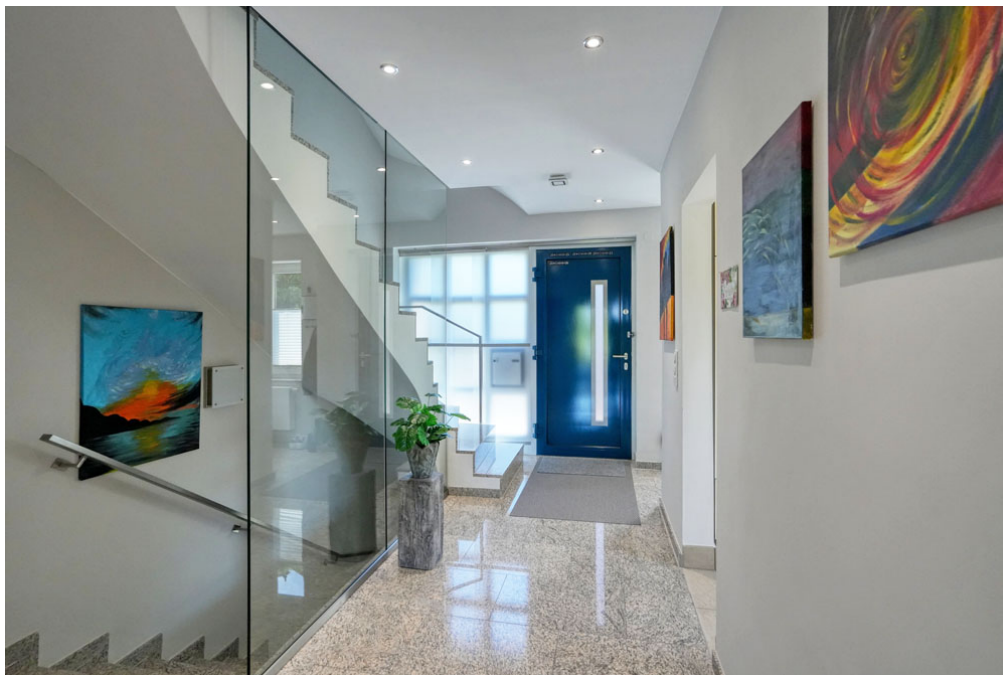
Objektnummer: 26061029 - 44879 Bochum - Linden

## Die Immobilie



Objektnummer: 26061029 - 44879 Bochum - Linden

## Die Immobilie



Objektnummer: 26061029 - 44879 Bochum - Linden

## Die Immobilie



Objektnummer: 26061029 - 44879 Bochum - Linden

## Die Immobilie



Objektnummer: 26061029 - 44879 Bochum - Linden

## Die Immobilie



Objektnummer: 26061029 - 44879 Bochum - Linden

## Die Immobilie



Objektnummer: 26061029 - 44879 Bochum - Linden

## Die Immobilie



Objektnummer: 26061029 - 44879 Bochum - Linden

## Die Immobilie



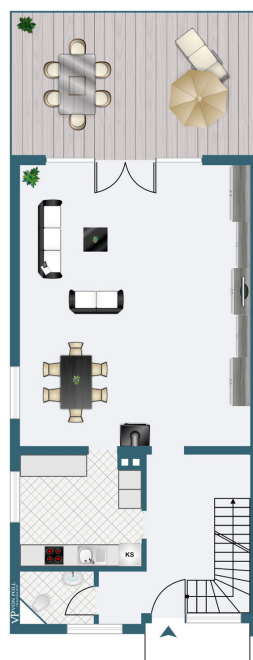
Objektnummer: 26061029 - 44879 Bochum - Linden

## Die Immobilie



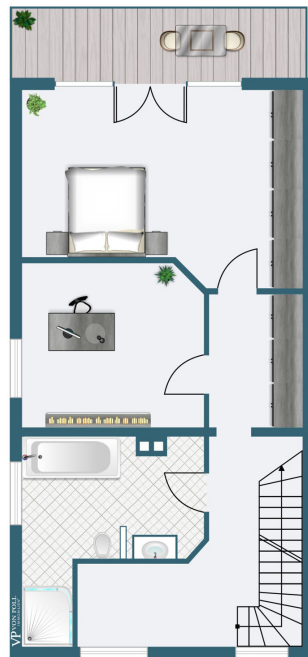
Objektnummer: 26061029 - 44879 Bochum - Linden

## Die Immobilie



Objektnummer: 26061029 - 44879 Bochum - Linden

## Die Immobilie





**Objektnummer: 26061029 - 44879 Bochum - Linden**

## **Ein erster Eindruck**

Diese attraktive und helle Doppelhaushälfte wurde ca. 1985 in massiver Bauweise als Zweifamilienhaus errichtet. Sie wurde ca. 2006 umfangreich saniert und in den Folgejahren regelmäßig modernisiert und gut in Stand gehalten.

Das Haus wird derzeit als Einfamilienhaus genutzt.

Im Erdgeschoss betritt man die Diele mit dem Gäste-WC und kommt dann in den großzügig geschnittenen Wohn-/Essbereich mit Kaminofen und mit Zugang auf die Terrasse und in den Garten. Die hochwertig ausgestattete Küche grenzt an den Ess-bereich.

Das Obergeschoss beinhaltet ein Schlafzimmer mit Zugang auf einen Balkon auf der Gartenseite, der sich über die gesamte Hausbreite erstreckt, ein Kinder- oder Arbeitszimmer sowie ein großzügiges Tageslicht-Bad, das mit einer Dusche und einer Badewanne ausgestattet ist.

Im Dachgeschoss gibt es zwei unterschiedlich große Räume, jeweils mit Zugang auf eine kleine Loggia, ein weiteres Zimmer, das sich als Spiel- oder Arbeitszimmer eignet, außerdem ein Tageslicht-Bad mit Dusche.

Der Spitzboden bietet ein großzügiges Studio.

Dachgeschoss und Spitzboden sind vorbereitet, um bei Bedarf als separate Wohnung genutzt zu werden. Dafür wäre es möglich, auf der Vorderseite des Hauses einen Zugang im Obergeschoss zu schaffen, der über eine Außentreppe erreichbar wäre.

Das Untergeschoss bietet ein großzügiges Zimmer mit Zugang über eine Treppe in den Garten, das sich als Gästezimmer oder Hobbyraum eignet, alternativ als Bereich für ein erwachsenes Kind, einschließlich Duschbad, das optional mit einer Sauna ausgestattet werden könnte. Außerdem befindet sich hier ein großer Hauswirtschafts- und Heizungsraum sowie ein Vorratsraum.

Der gepflegte Garten bietet mit Rasenflächen und Pflanzbereichen sowie einer gepflasterten Fläche vor den Garagen Raum für unterschiedliche Aktivitäten. Drei Garagen runden das Angebot ab.

**Objektnummer: 26061029 - 44879 Bochum - Linden**

## **Ausstattung und Details**

- Fassade verklindert
- Hochwertige Bodenbeläge: Granit, Parkett, Fliesen etc.
- Weru-Therm-Kunststofffenster mit Isolierverglasung (2-fach VSG, bzw. 4-fach), mit Rollläden, teilweise elektrisch bedienbar und teilweise mit Insektenschutz
- Großer Kaminofen im Wohn-/Essbereich
- Drei moderne Tageslicht-Bäder mit Dusche, bzw. Dusche und Badewanne sowie Gäste-WC
- Einbau-Küche mit Granit-Arbeitsplatte
- Große, elektrisch bedienbare Markisen für Terrasse und Balkon
- Drei Garagen
- Dachgeschoss und Spitzboden können optional als separate Wohneinheit genutzt werden
- Teile der Inneneinrichtung namhafter Hersteller einschließlich der Einbauküche können eventuell übernommen werden

**Objektnummer: 26061029 - 44879 Bochum - Linden**

## **Alles zum Standort**

**Diese attraktive Doppelhaushälfte liegt in einer gewachsenen und ruhigen Wohnlage an einer kleinen Privatstraße. Linden bietet mit ausgedehnten Grünflächen sowie der Nähe zur Ruhr und den Ruhrauen einen sehr hohen Wohnwert. Die Ruhr ist von diesem Haus nur wenige Gehminuten entfernt. Sämtliche Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs finden sich in dem Stadtteilzentrum in Linden. 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 fußläufiger Entfernung.**

**Die Immobilie hat eine sehr gute Anbindung an den überörtlichen Verkehr. In großer Nähe liegen Haltestellen des ÖPNV.**

**Objektnummer: 26061029 - 44879 Bochum - Linden**

## Weitere Informationen

**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.

**Objektnummer: 26061029 - 44879 Bochum - Linden**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Michael Kayka**

---

**Hattinger Straße 44, 44789 Bochum**

**Tel.: +49 234 - 97 88 894 0**

**E-Mail: [bochum@von-poll.com](mailto:bochum@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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