

Bochum / Eppendorf – Eppendorf

Großzügiges Einfamilienhaus mit schönem Gartengrundstück in Top-Wohnlage am Südpark

Objektnummer: 23061038



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 775.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 264 m² • ZIMMER: 7.5 • GRUNDSTÜCK: 1.105 m²

Objektnummer: 23061038 - 44869 Bochum / Eppendorf – Eppendorf

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

Objektnummer: 23061038 - 44869 Bochum / Eppendorf – Eppendorf

Auf einen Blick

Objektnummer	23061038
Wohnfläche	ca. 264 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	7.5
Baujahr	1965
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	775.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 130 m²

Objektnummer: 23061038 - 44869 Bochum / Eppendorf – Eppendorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Energieausweis gültig bis	28.11.2026	Endenergiebedarf	136.20 kWh/m²a
Befeuerung	Öl	Energie- Effizienzklasse	E

Objektnummer: 23061038 - 44869 Bochum / Eppendorf – Eppendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 23061038 - 44869 Bochum / Eppendorf – Eppendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 23061038 - 44869 Bochum / Eppendorf – Eppendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 23061038 - 44869 Bochum / Eppendorf – Eppendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 23061038 - 44869 Bochum / Eppendorf – Eppendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 23061038 - 44869 Bochum / Eppendorf – Eppendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 23061038 - 44869 Bochum / Eppendorf – Eppendorf

Die Immobilie



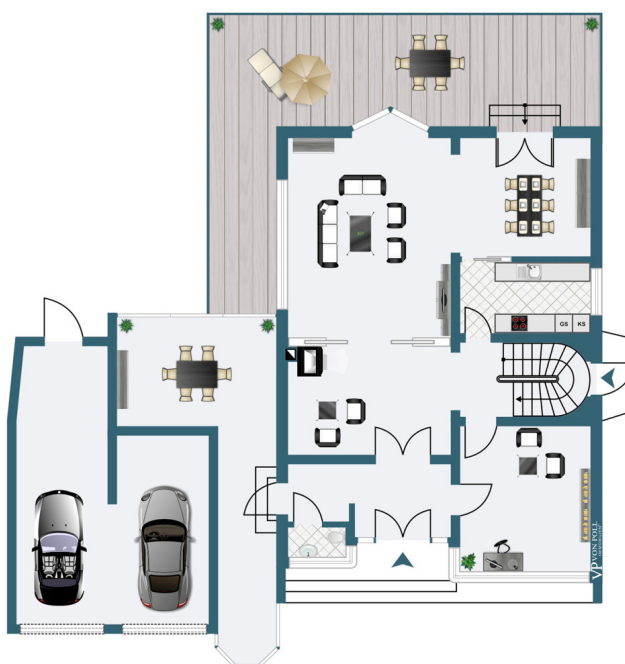
Objektnummer: 23061038 - 44869 Bochum / Eppendorf – Eppendorf

Die Immobilie



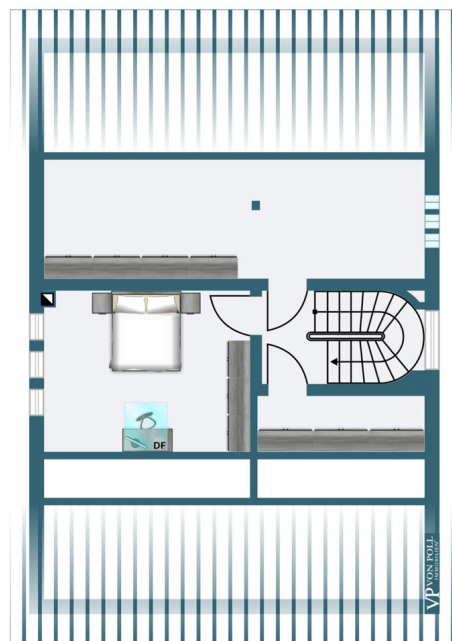
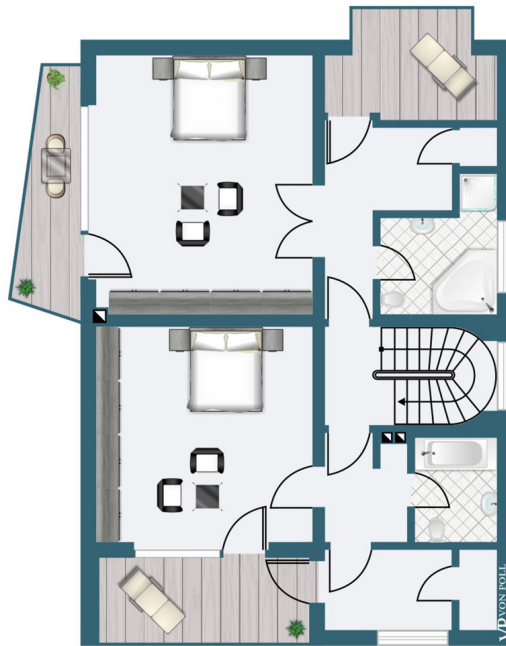
Objektnummer: 23061038 - 44869 Bochum / Eppendorf – Eppendorf

Die Immobilie



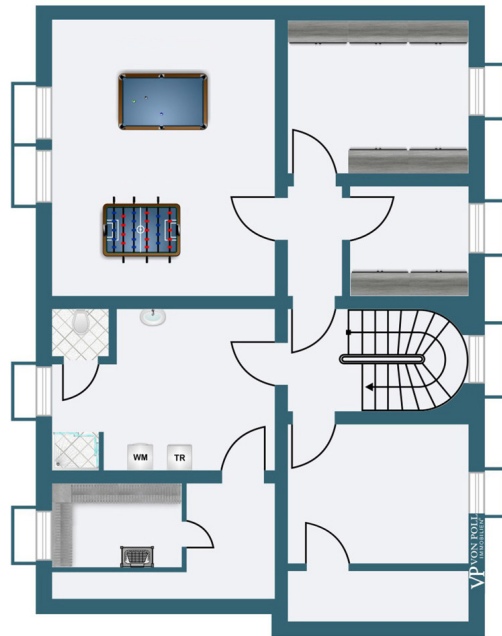
Objektnummer: 23061038 - 44869 Bochum / Eppendorf – Eppendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 23061038 - 44869 Bochum / Eppendorf – Eppendorf

Die Immobilie



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

Objektnummer: 23061038 - 44869 Bochum / Eppendorf – Eppendorf

Ein erster Eindruck

- Fußbodenbelag überwiegend Naturstein und Parkett, Küche und Bäder mit Fliesen -
Holzfenster mit Isolierverglasung (2-fach, bzw. 3-fach) und überwiegend mit Rollläden -
Fenster und Außentüren mit Einbruchschutz, bzw. Alarmanlage - Beheizter Wintergarten
1995 neu gebaut - Dach in 2009 gedämmt und mit Tondachziegeln neu eingedeckt -
Kamin 2013 eingebaut - PKW-Doppelgarage mit Zugang zum Wintergarten und in den
Garten

Objektnummer: 23061038 - 44869 Bochum / Eppendorf – Eppendorf

Alles zum Standort

Dieses Einfamilienhaus liegt in einer der begehrtesten Wohnlagen im Bochumer Südwesten. Es liegt in Eppendorf auf einem großen Grundstück in einer Anliegerstraße 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 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.

Objektnummer: 23061038 - 44869 Bochum / Eppendorf – Eppendorf

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.11.2026.
Endenergiebedarf beträgt 136.20 kwh/(m²*a). Das Baujahr des Objekts lt.
Energieausweis ist 1965. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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 Handelsregistrauszugs, 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: 23061038 - 44869 Bochum / Eppendorf – Eppendorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Michael Kayka

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com