

Bochum - Stiepel

# Doppelhaus mit Herz! Kernsaniert und top modern! Bochum-Stiepel-Dorf

Objektnummer: 26061010



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

**KAUFPREIS: 850.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 234 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7.5 • GRUNDSTÜCK: 366 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26061010 - 44797 Bochum - Stiepel**

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

Objektnummer: 26061010 - 44797 Bochum - Stiepel

## Auf einen Blick

Objektnummer	26061010	Kaufpreis	850.000 EUR
Wohnfläche	ca. 234 m <sup>2</sup>	Haus	Doppelhaushälfte
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	7.5		
Baujahr	1971		
Stellplatz	1 x Garage		
		Modernisierung / Sanierung	2024
		Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 85 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 26061010 - 44797 Bochum - Stiepel

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergiebedarf	135.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	09.10.2032	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1971

Objektnummer: 26061010 - 44797 Bochum - Stiepel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26061010 - 44797 Bochum - Stiepel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26061010 - 44797 Bochum - Stiepel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26061010 - 44797 Bochum - Stiepel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26061010 - 44797 Bochum - Stiepel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26061010 - 44797 Bochum - Stiepel

## Die Immobilie



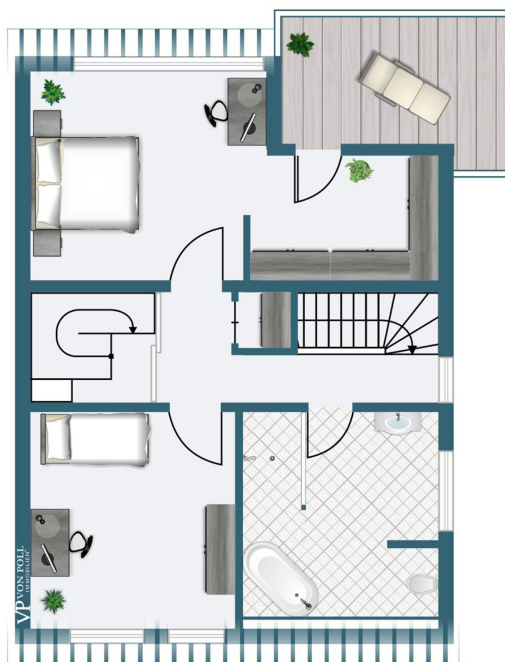
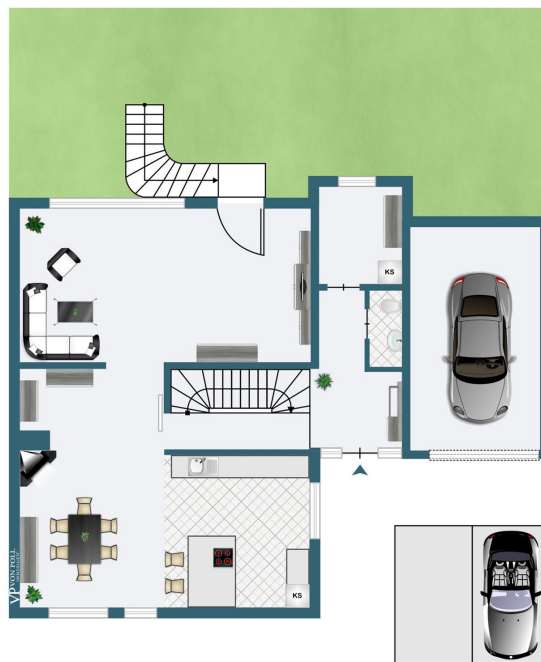
Objektnummer: 26061010 - 44797 Bochum - Stiepel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26061010 - 44797 Bochum - Stiepel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26061010 - 44797 Bochum - Stiepel

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26061010 - 44797 Bochum - Stiepel**

## Ein erster Eindruck

Diese familienfreundliche Doppelhaushälfte wurde ca. 1971 in massiver Bauweise errichtet. Unter fachlicher Begleitung eines Architekturbüros wurde 2023-2025 eine Kernsanierung durchgeführt. Im Zuge dessen hat man ausschließlich mit Fachfirmen und unter Verwendung hochwertiger Materialien dieses Einfamilienhaus in ein Schmuckstück verwandelt. Mit dem Ziel einer langfristigen Eigennutzung wurde besonderer Wert auf eine moderne, zweckmäßige und familienfreundliche Ausstattung gelegt. Mit der Möglichkeit eines Einliegerbereiches in der Gartenetage konnte zusätzlich wertvoller Platz geschaffen werden für z. B. Familienmitglieder, Gäste oder ein Homeoffice.

Im Erdgeschoss empfängt einen zunächst eine einladende Diele mit Garderobe, einem Gäste-WC sowie einem praktischen Abstellraum. Über einen Flur gelangt man in den großzügigen Koch- und Essbereich, der mit einem Kamin ausgestattet ist. Daran angrenzend befindet sich der Wohnbereich, der über eine Treppe mit dem Garten verbunden ist. Insgesamt stattliche 73 m<sup>2</sup> bieten in diesem Bereich viel Platz für die Familie und das tägliche Leben.

Das Obergeschoss beherbergt ein geräumiges Kinderzimmer und ein großes Schlafzimmer mit angrenzender Ankleide. Von hier aus gibt es einen direkten Zugang zur Dachterrasse. Hier kann man sich vor dem Schlafengehen noch in der Abendsonne einen Schlummertrunk gönnen und den Blick über die entfernten Felder genießen.

Das luxuriöse Bad ist mit einer übergroßen Dusche und einer freistehenden Badewanne top modern ausgestattet.

Über einen separaten Zugang durch eine trendige Glasschiebetür erreicht man den wohnraumähnlich ausgebauten Spitzboden, der durch ein großes Studio plus Duschbad eine eigene Einheit bildet.

Im Gartengeschoß befinden sich zwei Zimmer mit dem dritten Badezimmer im Haus, einem weiteren Duschbad, sowie einer Einbauküchenzeile. Diese separate

Wohneinheit ist perfekt geeignet z.B. als Büro-, Gästebereich oder für ältere Kinder und Familienmitglieder.

Das Untergeschoss bietet außerdem einen Hauswirtschafts- und Heizungsraum sowie einen großen Vorratsraum. Dieser wurde wohnraumähnlich ausgebaut und könnte den Einliegerbereich sinnvoll ergänzen.

Der aktuell ungenutzte Schwimmbadbereich unterhalb der Garage lässt Raum zur freien Entfaltung. Entweder kriert man sich dort eine Wellness-Oase mit Sauna und direktem Zugang in den Garten. Die technischen Leitungen hierfür sind vorhanden und mit der Sanierung bereits erneuert worden. Oder man widmet diesen Bereich um, z. B. in einen Hobby-/Fitnessraum oder einen Kletterbereich für die Kinder.

Der Garten ist aufwändig neugestaltet worden und bietet eine schöne Rasenfläche, die sich bestens zum Spielen und Toben eignet. Umrahmt von attraktiven Pflanzbereichen, die mit Natursteinmauern gestaltet sind kann man hier in der Sonne perfekt entspannen und Zeit mit der Familie verbringen.

Eine moderne Haustüranlage und eine Garage mit Überbreite, einem Sektionaltor und zwei Stellplätzen vor der Garage runden das Angebot ab.

Das Satteldach (guter Zustand aus dem Bj.) und die Gasbrennwertheizung (Bj. 2012) wurden bisher noch nicht erneuert. Durch z. B. eine Umstellung auf Wärmepumpe in Kombination mit einer Photovoltaikanlage bei Dacherneuerung ließe sich rasch der Energiewert auf günstige Energieklassen verbessern. Großer Vorteil: bereits in allen drei Etagen (EG, DG und Apartment UG) wurde eine Fußbodenheizung verbaut.

**Objektnummer: 26061010 - 44797 Bochum - Stiepel**

## Ausstattung und Details

- Fußbodenbelag Fliesen in Holzoptik, Teppichboden in den Schlafräumen
- Kunststofffenster mit 3-fach-Isolierverglasung (EG mit elektr. bedienbaren Rollläden)
- Fußbodenheizung (Apartment UG, EG, außer Gäste-WC+AR, OG), neuer Estrich
- Kamin im Essbereich
- Neue Heizkörper in allen Räumen ohne Fußbodenhgz.
- Garten und Dachbalkon
- 3 Bäder mit Dusche, bzw. Dusche und Badewanne plus 1 Gäste-WC
- Außenwand auf der Gartenseite mit WDVS
- Voll unterkellert mit Apartment und Schwimmbadbereich (aktuell ungenutzt)
- Überbreite Garage mit Platz für 2 PKW vor der Garage
- Beachtliche Gesamtfläche von ca. 319 m<sup>2</sup> (Summe aller Wohn- und Nutzflächen)

**Objektnummer: 26061010 - 44797 Bochum - Stiepel**

## Alles zum Standort

Dieses attraktive Wohnhaus liegt in bester Wohnlage im Süden Bochums, im sog. Stiepel-Dorf.

Der Ortsteil Stiepel zählt zu den begehrtesten Wohngebieten des östlichen Ruhrgebietes und ist geprägt durch seine zahlreichen Grünflächen, die Nähe zur Ruhr und zum Kemnader-Stausee. Eingebettet in Wiesen und Felder lädt die Umgebung zu langen Spaziergängen mit der Familie und dem Hund ein oder zu einer ausgedehnten Radtour.

Neben den vielen Erholungsmöglichkeiten bietet Stiepel auch zahlreiche Sportaktivitäten wie Tennis, Reiten, oder Golf.

Der Kemnader Stausee ist mit seinen Anlegestellen Oveney und Heveney ein wahres Freizeit-Naherholungsparadies und erfreut Groß und Klein durch eine Fülle an Sport- und Freizeitaktivitäten, erreichbar in nur wenigen Minuten zu Fuß oder mit dem Rad.

Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, und Apotheken finden Sie ebenso in Stiepel wie die gepflegte Gastronomie.

Die Bochumer Innenstadt, die Ruhr-Universität Bochum und die Nachbarstädte wie z. B. Witten und Hattingen sind sehr gut erreichbar.

Nicht nur mit dem PKW über die A43 und die Anbindung an die umliegenden Autobahnen, sondern auch mit dem ÖPNV oder mit dem Rad ist man hier gut vernetzt.

Eine intakte Nachbarschaft in Stiepel-Dorf und die Treffen mit Freunden, Familie und Nachbarn zur traditionellen Dorfkirmes und dem Adventsbasar an der Stiepeler Dorfkirche werden hier geschätzt.

Zahlreichen Kindergärten und eine Grundschule machen den Stadtteil so beliebt bei Familien.

Hier möchte wirklich jeder wohnen!

**Objektnummer: 26061010 - 44797 Bochum - Stiepel**

## 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 vorbehalten 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: 26061010 - 44797 Bochum - Stiepel**

## 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)