Bochum – Dahlhausen

Glücksplatz mit Einliegerwohnung am Naturschutzgebiet

Objektnummer: 24061017

MIETPREIS: 1.900 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 215,34 m² • **ZIMMER:** 5 • **GRUNDSTÜCK:** 2.000 m²

Objektnummer: 24061017 - 44879 Bochum – Dahlhausen

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

Objektnummer: 24061017 - 44879 Bochum – Dahlhausen

Auf einen Blick

Objektnummer	24061017
Wohnfläche	ca. 215,34 m²
Dachform	Walmdach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1958
Stellplatz	2 x Garage

Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Modernisierung / Sanierung	1993
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 195 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24061017 - 44879 Bochum – Dahlhausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieausweis gültig bis	23.07.2025
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	164.20 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F

Objektnummer: 24061017 - 44879 Bochum – Dahlhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 24061017 - 44879 Bochum – Dahlhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 24061017 - 44879 Bochum – Dahlhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 24061017 - 44879 Bochum – Dahlhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 24061017 - 44879 Bochum – Dahlhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 24061017 - 44879 Bochum – Dahlhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 24061017 - 44879 Bochum – Dahlhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 24061017 - 44879 Bochum – Dahlhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 24061017 - 44879 Bochum – Dahlhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 24061017 - 44879 Bochum – Dahlhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 24061017 - 44879 Bochum – Dahlhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 24061017 - 44879 Bochum – Dahlhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 24061017 - 44879 Bochum – Dahlhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 24061017 - 44879 Bochum – Dahlhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 24061017 - 44879 Bochum – Dahlhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 24061017 - 44879 Bochum – Dahlhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 24061017 - 44879 Bochum – Dahlhausen

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

Objektnummer: 24061017 - 44879 Bochum – Dahlhausen

Ein erster Eindruck

Großzügig, offen und freundlich präsentiert sich diese vollständig modernisierte Erdgeschosswohnung. Mit Ausblick auf den Wald eines Naturschutzgebietes ist diese helle Terrassenwohnung in sehr gefragter und ruhiger Sackgassenlage in Dahlhausen ein echter Glücksort. Lichtdurchflutete Großzügigkeit und eine gehobene Ausstattung erwarten Sie im Inneren der Wohnung. Ein Highlight ist die überdachte, ca. 27 m² große Süd-Terrasse mit Kamin. Hier genießen Sie einen erhabenen Blick auf den weitläufigen und gärtnerisch angelegten Garten mit möbliertem Gartenhaus. Die lichtdurchflutete XL-Living Area mit Kamin und Panoramaverglasung sowie der Zugang zur Südterrasse bilden den Mittelpunkt der Wohneinheit. Das Schlafzimmer liegt sehr privat mit angrenzendem Ankleidezimmer und einem stilvollen Bad mit Dusche und Wanne. Ein Gäste-WC, ein Abstellraum, ein Wirtschaftsraum, sowie eine Garderobe komplettieren das Raumangebot auf dieser Etage. Im Keller befinden sich eine Sauna, mehrere Hobby- und Vorratsräume, die Heizung und ein ca. 55 m² großes, Apartment. Eine Doppelgarage sowie 2 Stellplätze runden das Angebot ab.

Objektnummer: 24061017 - 44879 Bochum – Dahlhausen

Ausstattung und Details

•Erdgeschosswohnung im freistehenden Dreifamilienhaus mit Einliegerwohnung
•Doppelgarage mit elektrischem Torantrieb, Zugang auch vom Haus, ca. 32 m²
•Stellplätze vor der Garage
•Fußbodenbelag: überwiegend Fliesen
•Elektrische Rollläden
•Innenkamin
•Außenkamin
•Deckenspots
•Haustelefon
•Alarmanlage
•Einbauschränke im Ankleidezimmer
•Überdachte Süd-Terrasse, ca. 27 m² groß
•Elektrische Markise, ca. 6 m
•Großer Garten (südliche Ausrichtung) mit Außenbeleuchtung
•Gartenhaus mit Miniküche und Einrichtung
•Einliegerwohnung im Keller (nicht mit der Hauptwohnung verbunden)
•Rasenroboter
•Brunnen
•Betriebskosten:220,- Euro (inkl. Wasser)
(Gas und Strom in Höhe von ca. 330,- Euro rechnet der Mieter eigenständig mit dem Anbieter ab.)

Objektnummer: 24061017 - 44879 Bochum – Dahlhausen

Alles zum Standort

Das repräsentative Dreifamilienhaus befindet sich in einer ruhigen und grünen Sackgasse in Dahlhausen, im Südwesten von Bochum. Die Immobilie liegt auf einem sonnigen Grundstück am Rande eines Naturschutzgebietes. Die Nachbarschaft ist geprägt durch Einfamilienhäuser. Dahlhausen bietet mit ausgedehnten Grünflächen sowie der Nähe zur Ruhr und den Ruhrauen einen sehr hohen Wohnwert. Sämtliche Versorgungseinrichtungen des täg¬lichen Bedarfs befinden sich in den Stadtteilzentren in Linden und Dahlhausen. Die Bochumer Innenstadt mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und auch die Hattinger Innenstadt mit ihren zahlrei¬chen Gassen und Fachwerkhäusern sind sehr gut erreichbar, sowohl mit dem PKW, als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Mehrere Schulen und Kindergärten liegen in geringer Entfernung. Über die A40 und die A43 erreichen Sie schnell die umliegenden Städte. Der S-Bahnhof in Dahlhausen ist fußläufig entfernt.

Objektnummer: 24061017 - 44879 Bochum – Dahlhausen

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.7.2025. Endenergiebedarf beträgt 164.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958. Die Energieeffizienzklasse ist F. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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: 24061017 - 44879 Bochum – Dahlhausen

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