Bochum / Stiepel – Stiepel

Architektenhaus mit ELW mit Top-Ausstattung in bester Lage

Objektnummer: 25061023

KAUFPREIS: 1.050.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 214 m² • ZIMMER: 6.5 • GRUNDSTÜCK: 394 m²

Objektnummer: 25061023 - 44797 Bochum / Stiepel – Stiepel

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

Objektnummer: 25061023 - 44797 Bochum / Stiepel – Stiepel

Auf einen Blick

Objektnummer	25061023
Wohnfläche	ca. 214 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6.5
Baujahr	1985
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	1.050.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 48 m²
Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 25061023 - 44797 Bochum / Stiepel – Stiepel

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	122.30 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	27.05.2035	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1985

Objektnummer: 25061023 - 44797 Bochum / Stiepel – Stiepel

Die Immobilie

Objektnummer: 25061023 - 44797 Bochum / Stiepel – Stiepel

Die Immobilie

Objektnummer: 25061023 - 44797 Bochum / Stiepel – Stiepel

Die Immobilie

Objektnummer: 25061023 - 44797 Bochum / Stiepel – Stiepel

Die Immobilie

Objektnummer: 25061023 - 44797 Bochum / Stiepel – Stiepel

Die Immobilie

Objektnummer: 25061023 - 44797 Bochum / Stiepel – Stiepel

Die Immobilie

Objektnummer: 25061023 - 44797 Bochum / Stiepel – Stiepel

Die Immobilie

Objektnummer: 25061023 - 44797 Bochum / Stiepel – Stiepel

Die Immobilie

Objektnummer: 25061023 - 44797 Bochum / Stiepel – Stiepel

Die Immobilie

Objektnummer: 25061023 - 44797 Bochum / Stiepel – Stiepel

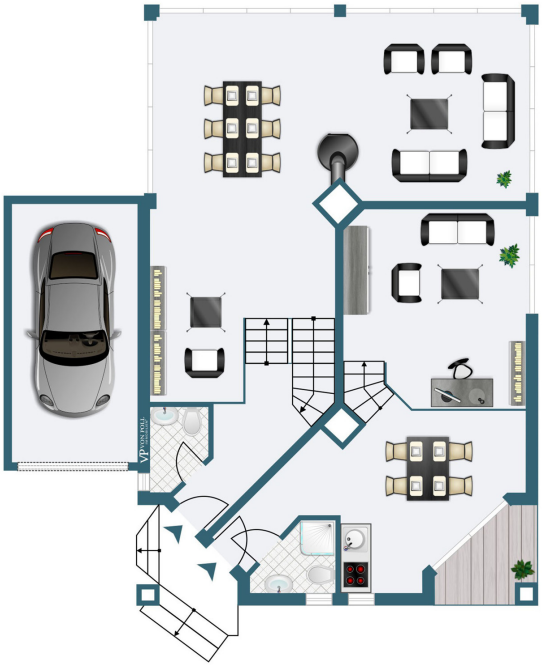
Die Immobilie

Objektnummer: 25061023 - 44797 Bochum / Stiepel – Stiepel

Die Immobilie

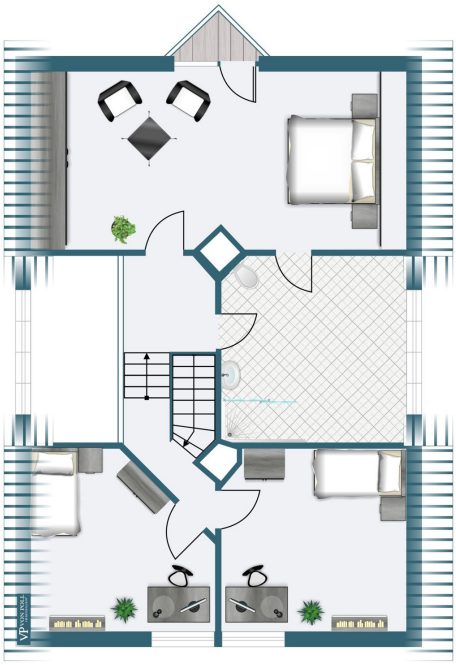
Objektnummer: 25061023 - 44797 Bochum / Stiepel – Stiepel

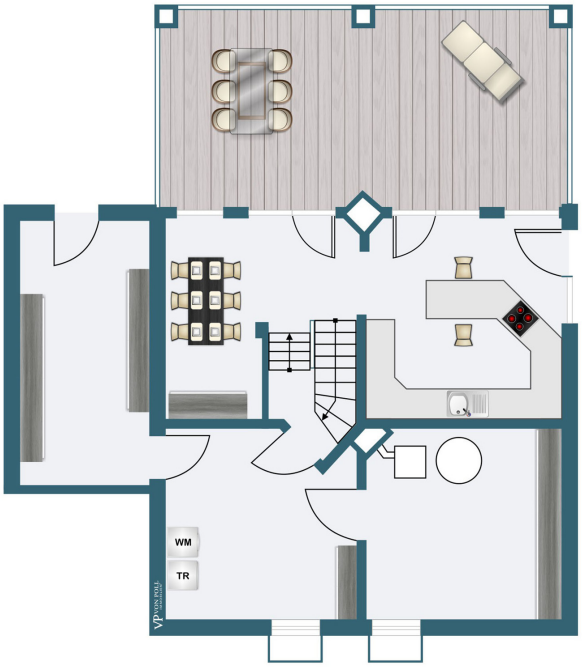
Die Immobilie



Objektnummer: 25061023 - 44797 Bochum / Stiepel – Stiepel

Die Immobilie





Objektnummer: 25061023 - 44797 Bochum / Stiepel – Stiepel

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: 25061023 - 44797 Bochum / Stiepel – Stiepel

Ein erster Eindruck

Diese Immobilie besticht insbesondere durch Helligkeit, Großzügigkeit und eine zeitlos moderne, hochwertige Ausstattung in bester Lage mit einem phantastischen Ausblick in das Ruhrtal.
Das Haus wurde 1985 nach einem Entwurf des Architekten Gehse errichtet, 2013/2014 von den jetzigen Eigentümern umfassend modernisiert und seitdem weiter sorgfältig in Stand gehalten.
Die Split-Level-Bauweise ermöglicht eine perfekte Anpassung an die Topografie und erzeugt spannende Blick- und Raumbeziehungen.
Im Erdgeschoss gelangt man von Eingangsbereich mit Garderobe und Gäste-WC über wenige Stufen nach oben zum großzügigen Wohn-Essbereich, der mit einem Kaminofen ausgestattet ist und einen Panoramablick in das Ruhrtal bietet.
Eine Etage tiefer, im Gartengeschoss, liegen die vollausgestattete Küche und ein weiterer Essbereich, die sich zur großen, überdachten Terrasse und zum Garten orientieren. Einige Stufen tiefer befinden sich die Kellerräume.
Das Dachgeschoss beherbergt das großzügige Schlafzimmer, das über einen kleinen Balkon mit toller Aussicht verfügt und zwei schöne Kinderzimmer, die jeweils mit einer Empore ausgestattet sind, die sich hervorragend als Loungebereich eignen. Außerdem liegt hier das helle und große Bad, das mit einer bodengleichen Dusche ausgestattet ist.
Die Einliegerwohnung im Erdgeschoss bietet einen großen, offenen Bereich, der sich spannungsreich über zwei Niveauebenen erstreckt und frei mit den Bereichen Wohnen, Schlafen, Arbeiten gestaltet werden kann und Anschlussmöglichkeiten für einen Kochbereich besitzt, außerdem ein modernes Duschbad. Diese Einheit kann separat für ein erwachsenes Kind oder als Arbeitsbereich genutzt werden, alternativ aber auch mit Durchbrüchen mit der Hauptwohnung verbunden werden.
Der Garten, der sich nach Südosten orientiert, ist attraktiv gestaltet und bietet durch sein Bepflanzungskonzept und mit der großen, überdachten Terrasse ein hohes Maß an Privatsphäre.
Eine Garage und ein davor liegender Stellplatz runden das Angebot ab.

Objektnummer: 25061023 - 44797 Bochum / Stiepel – Stiepel

Ausstattung und Details

- Fassade mit Kalksandstein-Vorsatzschale
- Holzfenster mit Isolierverglasung
- Fußbodenheizung
- Umfassende Modernisierung in 2013-2014:
- Bodenbelag durchgängig mit großformatigem Feinsteinzeug
- Moderne Bäder und Gäste-WC
- Hochwertig ausgestattete Siematic-Einbauküche
- Kaminofen im Wohnbereich
- CAT-7-Verkabelung
- Neue Haustüren und Innentüren
- Video-Gegensprechanlage und Zugangskotrolle
- Einbruchschutz u. v. m.
- PKW-Garage und Stellplatz vor der Garage

Objektnummer: 25061023 - 44797 Bochum / Stiepel – Stiepel

Alles zum Standort

Dieses attraktive Wohnhaus liegt in bester Wohnlage mit Blick auf das Ruhrtal im Süden Bochums. Stiepel gehört zu den begehrtesten Wohngebieten des östlichen Ruhrgebietes und ist geprägt durch seine ausgedehnten Grünflächen, die Nähe zur Ruhr und zum Ruhr-Stausee einerseits und seine ausgezeichnete Infrastruktur andererseits. Sämtliche Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs finden sich in Stiepel-Dorf, die Bochumer Innenstadt mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten ist sehr gut erreichbar, sowohl mit dem PKW, als auch mit öffentlichen Verkehrsmit-teln. Mehrere Schulen und Kindergärten sowie die Ruhr-Universität und andere Hochschulen liegen in geringer Entfernung. Das Sportangebot in unmittelbarer Nähe umfasst, neben mehreren Wassersportarten, insbesondere Tennis, Reiten und Golf.
Die Immobilie hat durch die Nähe zur Königsallee eine sehr gute Anbindung zur Bochumer City und über die Autobahnen A448 eine hervorragende überörtliche Anbindung in alle Richtungen. An der nahe gelegenen Bushaltestelle verkehren mehrere Buslinien, u. a. zum Hauptbahnhof und zur Innenstadt.

Objektnummer: 25061023 - 44797 Bochum / Stiepel – Stiepel

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 27.5.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 122.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25061023 - 44797 Bochum / Stiepel – 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com