

Bochum – Eppendorf

# Familienfreundliches Reihenendhaus in ruhiger, grüner Wohnlage nahe Südpark

Objektnummer: 25061034



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

KAUFPREIS: 460.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 146 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5.5 • GRUNDSTÜCK: 324 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25061034 - 44869 Bochum – Eppendorf

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

Objektnummer: 25061034 - 44869 Bochum – Eppendorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	25061034
Wohnfläche	ca. 146 m <sup>2</sup>
Zimmer	5.5
Baujahr	1977
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	460.000 EUR
Haustyp	Reihenendhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 84 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25061034 - 44869 Bochum – Eppendorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieausweis gültig bis	20.08.2035	Endenergieverbrauch	215.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Befuerung	Öl	Energie-Effizienzklasse	G
		Baujahr laut Energieausweis	1977

Objektnummer: 25061034 - 44869 Bochum – Eppendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25061034 - 44869 Bochum – Eppendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25061034 - 44869 Bochum – Eppendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25061034 - 44869 Bochum – Eppendorf

## Die Immobilie



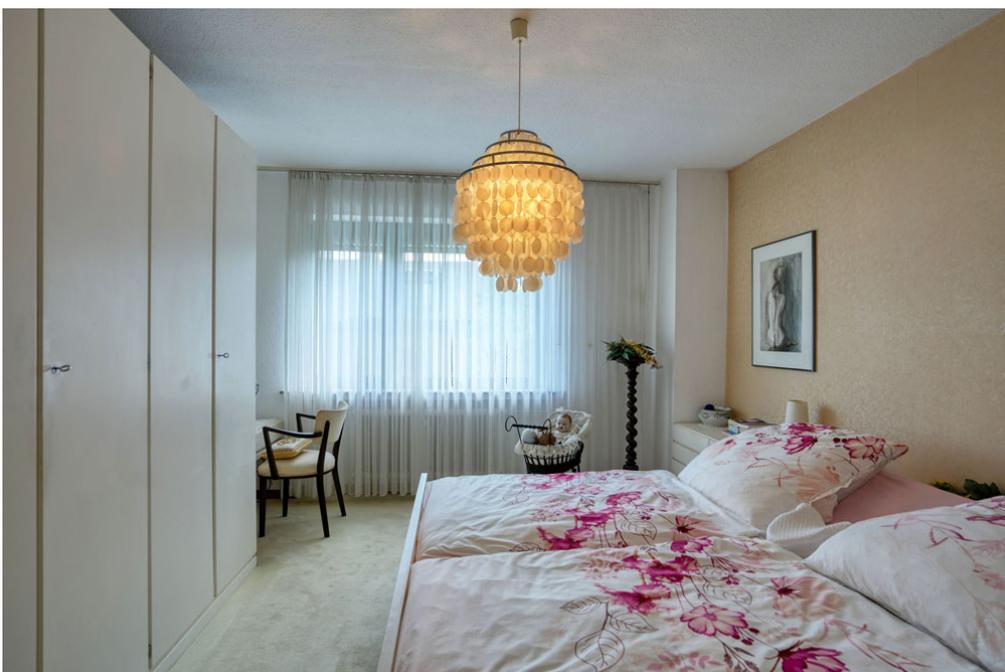
Objektnummer: 25061034 - 44869 Bochum – Eppendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25061034 - 44869 Bochum – Eppendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25061034 - 44869 Bochum – Eppendorf

## Die Immobilie



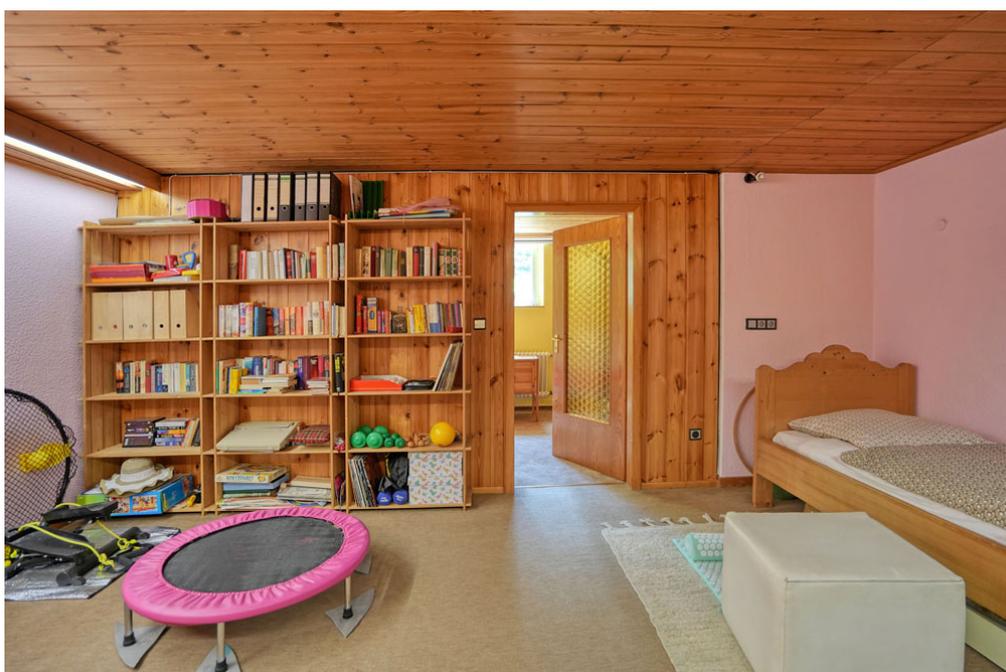
Objektnummer: 25061034 - 44869 Bochum – Eppendorf

## Die Immobilie



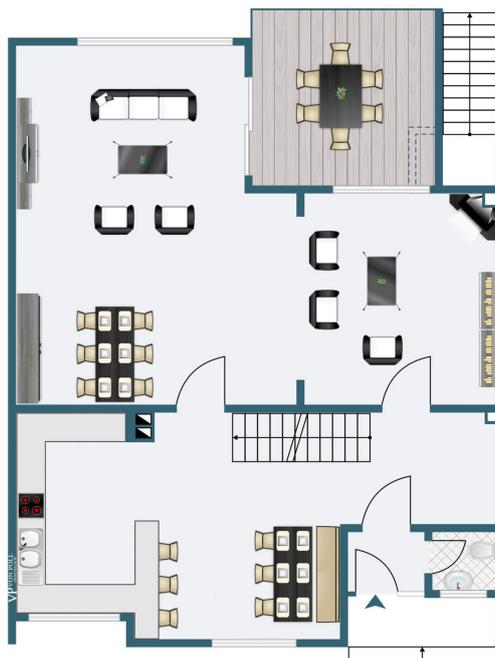
Objektnummer: 25061034 - 44869 Bochum – Eppendorf

## Die Immobilie



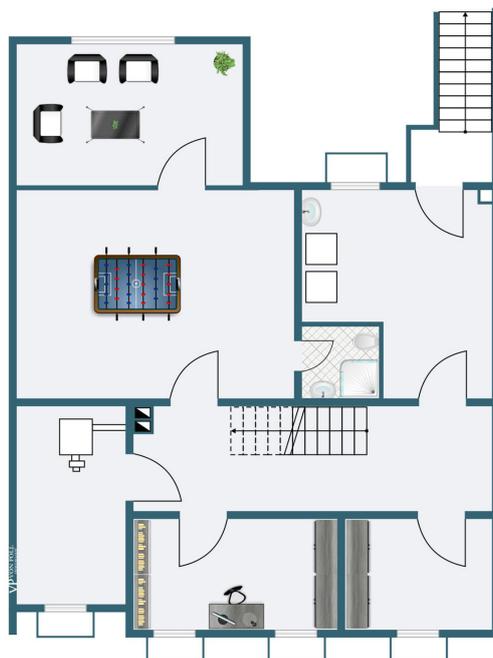
Objektnummer: 25061034 - 44869 Bochum – Eppendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25061034 - 44869 Bochum – Eppendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25061034 - 44869 Bochum – Eppendorf

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

Objektnummer: 25061034 - 44869 Bochum – Eppendorf

## Ein erster Eindruck

Dieses Einfamilien-Reihenendhaus wurde ca. 1977 in massiver, solider Bauweise errichtet. Es ist vollständig unterkellert.

Im Erdgeschoss gelangt man, ausgehend vom Windfang mit Gäste-WC, in eine geräumige Essdiele mit der Küche. Der großzügige Wohnbereich ist mit einem offenen Kamin ausgestattet und verfügt über einen Zugang auf die Terrasse und in den Garten. Im Obergeschoss liegen ein Schlafzimmer und zwei Kinderzimmer sowie zwei Bäder, die mit einer Dusche, bzw. einer Badewanne ausgestattet sind. Vom Flur gibt es einen Zugang auf eine große, sonnige und blickgeschützte Dachterrasse.

Im Untergeschoss befinden sich ein großer, gut belichteter Hobbyraum, der eine wohnraumähnliche Nutzung ermöglicht, ein Arbeitszimmer, ein Hauswirtschaftsraum mit Zugang über eine Treppe in den Garten, der Heizungsraum sowie ein Vorratsraum, außerdem ein Duschbad.

Der attraktiv gestaltete Garten ist nach Süden ausgerichtet.

Eine PKW-Garage neben dem Haus mit Überlänge und mit Tür zum Garten und zwei Stellplätze vor der Garage, bzw. am Haus vervollständigen das Angebot.

Objektnummer: 25061034 - 44869 Bochum – Eppendorf

## Ausstattung und Details

- Fußbodenbelag überwiegend Fliesen, bzw. Teppichboden
- Holzfenster mit Isolierverglasung und Rollläden, im Souterrain Aluminiumfenster
- Offener Kamin im Wohnbereich
- Zwei Bäder mit Dusche, bzw. Badewanne im OG, Duschbad im UG und Gäste-WC
- Überlange PKW-Garage mit Tür zum Garten und zwei Stellplätze

**Objektnummer: 25061034 - 44869 Bochum – Eppendorf**

## Alles zum Standort

Dieses Wohnhaus liegt in einer der begehrtesten Wohnlagen im Bochumer Südwesten. Es liegt in Eppendorf in einer Anliegerstraße – Sackgassenlage 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 und die A448 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: 25061034 - 44869 Bochum – Eppendorf

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 20.8.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 215.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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: 25061034 - 44869 Bochum – Eppendorf

## 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)