Bochum – Eppendorf

Attraktives Reihenendhaus auf großem Grundstück in ruhiger Wohnlage nahe Südpark

Objektnummer: 25061037

KAUFPREIS: 475.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 141 m² • **ZIMMER:** 5.5 • **GRUNDSTÜCK:** 428 m²

Objektnummer: 25061037 - 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: 25061037 - 44869 Bochum – Eppendorf

Auf einen Blick

Objektnummer	25061037
Wohnfläche	ca. 141 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5.5
Baujahr	1978
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	475.000 EUR
Haustyp	Reihenendhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 95 m²

Objektnummer: 25061037 - 44869 Bochum – Eppendorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Strom	Endenergie-verbrauch	153.10 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	25.08.2035	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Elektro	Baujahr laut Energieausweis	1978

Objektnummer: 25061037 - 44869 Bochum – Eppendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25061037 - 44869 Bochum – Eppendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25061037 - 44869 Bochum – Eppendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25061037 - 44869 Bochum – Eppendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25061037 - 44869 Bochum – Eppendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25061037 - 44869 Bochum – Eppendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25061037 - 44869 Bochum – Eppendorf

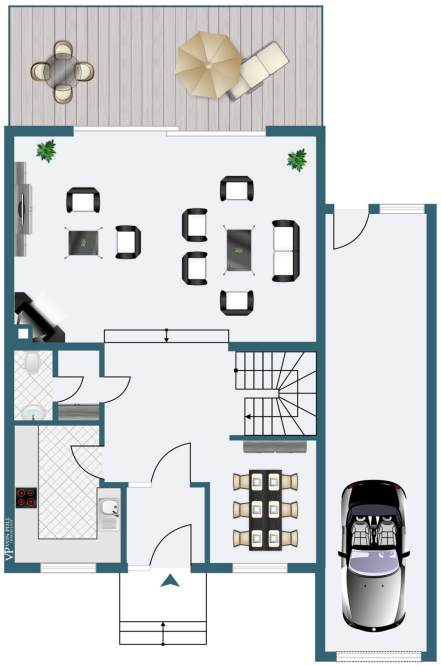
Die Immobilie

Objektnummer: 25061037 - 44869 Bochum – Eppendorf

Die Immobilie

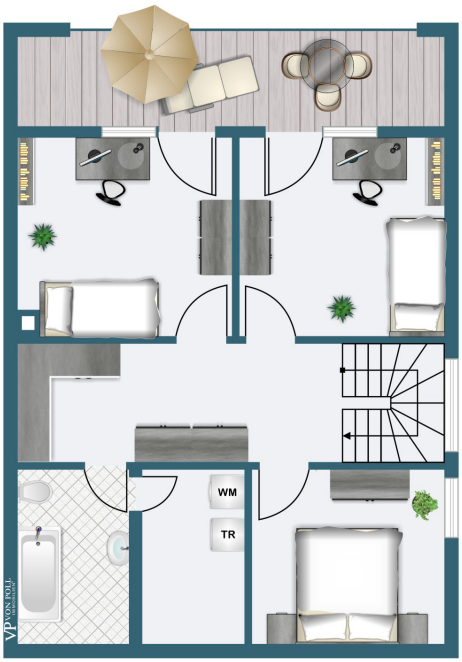
Objektnummer: 25061037 - 44869 Bochum – Eppendorf

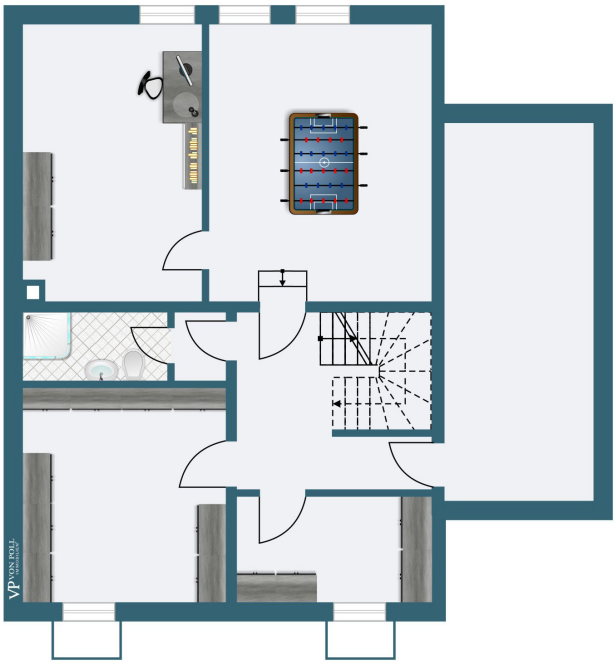
Die Immobilie



Objektnummer: 25061037 - 44869 Bochum – Eppendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 25061037 - 44869 Bochum – Eppendorf

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: 25061037 - 44869 Bochum – Eppendorf

Ein erster Eindruck

Dieses Einfamilien-Reihenendhaus wurde ca. 1978 in massiver, solider Bauweise errichtet. Es ist vollständig unterkellert.
Im Erdgeschoss gelangt man, ausgehend vom Windfang, in eine geräumige Diele, von der alle Räume erschlossen werden. Der großzügige Wohnbereich erstreckt sich über die gesamte Hausbreite und hat eine Raumhöhe von ca. 3 Metern. Er ist mit einem offenen Kamin ausgestattet und verfügt über einen Zugang auf die Terrasse und in den Garten. Auf der Vorderseite des Hauses liegen die Küche und der Essbereich. Außerdem gibt es eine Garderobe und ein Gäste-WC.
Im Obergeschoss kommt man zunächst in einen großen Schrankflur und von dort in das Schlafzimmer und auf der Gartenseite in zwei Kinderzimmer mit Zugang auf eine sonnige Dachterrasse. Neben dem Bad, das mit einer Badewanne ausgestattet ist, liegt der Hauswirtschaftsraum.
Im Untergeschoss befinden sich zwei große Hobbyräume, die Haustechnik- und Vorratsräume, außerdem ein Duschbad.
Der attraktiv gestaltete und große Garten ist ideal zur Nachmittagssonne nach Südwesten ausgerichtet. Unmittelbar angrenzend und mit direktem Zugang gibt es eine große Freifläche.
Die PKW-Garage neben dem Haus hat Überlänge. Sie bietet Platz für zwei Fahrzeuge und hat eine Tür zum Garten. Ein Stellplatz vor der Garage vervollständigt das Angebot.

Objektnummer: 25061037 - 44869 Bochum – Eppendorf

Ausstattung und Details

- Fußbodenbelag überwiegend Naturstein, Fliesen, bzw. Teppichboden
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden
- Offener Kamin im Wohnbereich
- Wannenbad im DG, Duschbad im UG und Gäste-WC
- Überlange PKW-Garage für zwei Fahrzeuge mit Tür zum Garten und Stellplatz vor der Garage

Objektnummer: 25061037 - 44869 Bochum – Eppendorf

Alles zum Standort

Dieses Wohnhaus liegt in einer der begehrtesten Wohnlagen im Bochumer Südwes-ten. 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: 25061037 - 44869 Bochum – Eppendorf

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 25.8.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 153.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.
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 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: 25061037 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com