

Bochum / Eppendorf – Eppendorf

Großzügiges Einfamilienhaus mit schönem Gartengrundstück in Top-Wohnlage am Südpark

Property ID: 23061038



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 775.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 264 m² • ROOMS: 7.5 • LAND AREA: 1.105 m²

Property ID: 23061038 - 44869 Bochum / Eppendorf – Eppendorf

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23061038 - 44869 Bochum / Eppendorf – Eppendorf

At a glance

Property ID	23061038	Purchase Price	775.000 EUR
Living Space	ca. 264 m²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof		
Available from	According to the arrangement		
Rooms	7.5	Construction method	Solid
Year of construction	1965		
Type of parking	2 x Garage	Usable Space	ca. 130 m²

Property ID: 23061038 - 44869 Bochum / Eppendorf – Eppendorf

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy certificate valid until	28.11.2026
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	136.20 kWh/m²a
Energy efficiency class	E

Property ID: 23061038 - 44869 Bochum / Eppendorf – Eppendorf

The property



Property ID: 23061038 - 44869 Bochum / Eppendorf – Eppendorf

The property



Property ID: 23061038 - 44869 Bochum / Eppendorf – Eppendorf

The property



Property ID: 23061038 - 44869 Bochum / Eppendorf – Eppendorf

The property



Property ID: 23061038 - 44869 Bochum / Eppendorf – Eppendorf

The property



Property ID: 23061038 - 44869 Bochum / Eppendorf – Eppendorf

The property



Property ID: 23061038 - 44869 Bochum / Eppendorf – Eppendorf

The property



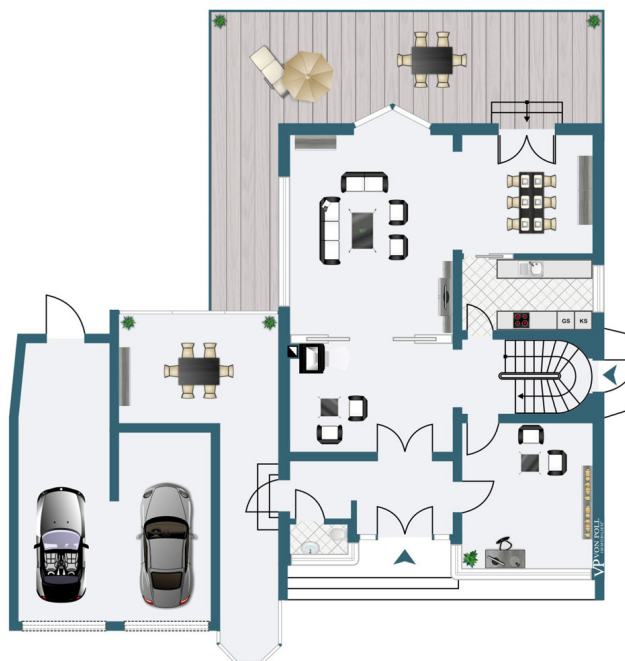
Property ID: 23061038 - 44869 Bochum / Eppendorf – Eppendorf

The property



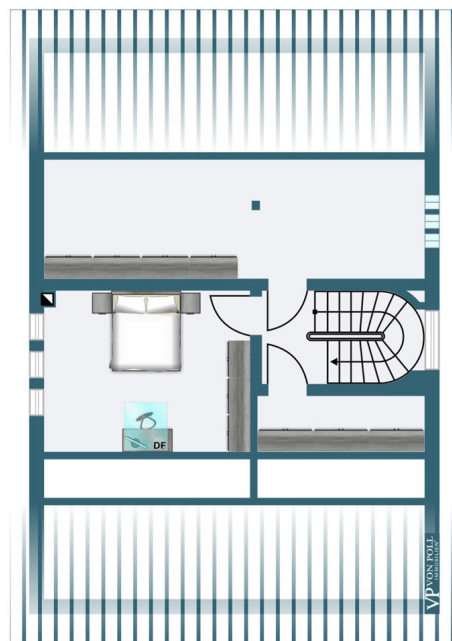
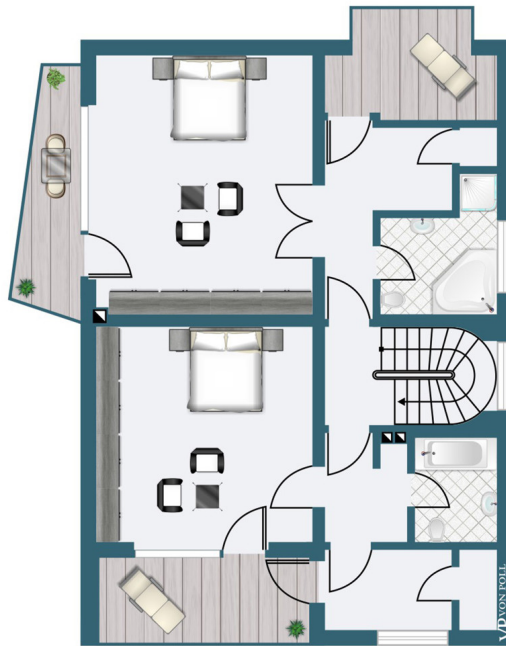
Property ID: 23061038 - 44869 Bochum / Eppendorf – Eppendorf

The property



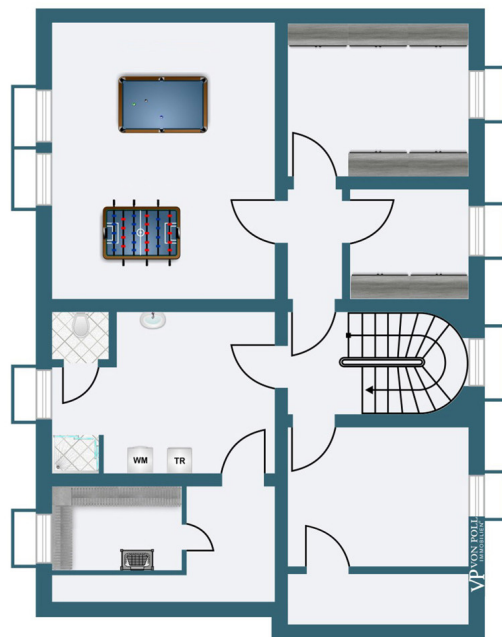
Property ID: 23061038 - 44869 Bochum / Eppendorf – Eppendorf

The property



Property ID: 23061038 - 44869 Bochum / Eppendorf – Eppendorf

The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Property ID: 23061038 - 44869 Bochum / Eppendorf – Eppendorf

A first impression

- Fußbodenbelag überwiegend Naturstein und Parkett, Küche und Bäder mit Fliesen -
Holzfenster mit Isolierverglasung (2-fach, bzw. 3-fach) und überwiegend mit Rollläden -
Fenster und Außentüren mit Einbruchschutz, bzw. Alarmanlage - Beheizter Wintergarten
1995 neu gebaut - Dach in 2009 gedämmt und mit Tondachziegeln neu eingedeckt -
Kamin 2013 eingebaut - PKW-Doppelgarage mit Zugang zum Wintergarten und in den
Garten

Property ID: 23061038 - 44869 Bochum / Eppendorf – Eppendorf

All about the location

Dieses Einfamilienhaus liegt in einer der begehrtesten Wohnlagen im Bochumer Südwesten. Es liegt in Eppendorf auf einem großen Grundstück in einer Anliegerstraße 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 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.

Property ID: 23061038 - 44869 Bochum / Eppendorf – Eppendorf

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.11.2026.
Endenergiebedarf beträgt 136.20 kwh/(m²*a). Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965. 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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 23061038 - 44869 Bochum / Eppendorf – Eppendorf

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Michael Kayka

Hattinger Straße 44 Bochum
E-Mail: bochum@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com