Bochum – Dahlhausen

Glücksplatz mit Einliegerwohnung am Naturschutzgebiet

Property ID: 24061017

RENT PRICE: 1.900 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 215,34 m² • **ROOMS:** 5 • **LAND AREA:** 2.000 m²

Property ID: 24061017 - 44879 Bochum – Dahlhausen

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

Property ID: 24061017 - 44879 Bochum – Dahlhausen

At a glance

Property ID	24061017
Living Space	ca. 215,34 m²
Roof Type	Half-hipped roof
Available from	According to the arrangement
Rooms	5
Bedrooms	2
Bathrooms	2
Year of construction	1958
Type of parking	2 x Garage

Modernisation / Refurbishment	1993
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 195 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 24061017 - 44879 Bochum – Dahlhausen

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	GAS
Energy certificate valid until	23.07.2025
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	164.20 kWh/m²a
Energy efficiency class	F

Property ID: 24061017 - 44879 Bochum – Dahlhausen

The property

Property ID: 24061017 - 44879 Bochum – Dahlhausen

The property

Property ID: 24061017 - 44879 Bochum – Dahlhausen

The property

Property ID: 24061017 - 44879 Bochum – Dahlhausen

The property

Property ID: 24061017 - 44879 Bochum – Dahlhausen

The property

Property ID: 24061017 - 44879 Bochum – Dahlhausen

The property

Property ID: 24061017 - 44879 Bochum – Dahlhausen

The property

Property ID: 24061017 - 44879 Bochum – Dahlhausen

The property

Property ID: 24061017 - 44879 Bochum – Dahlhausen

The property

Property ID: 24061017 - 44879 Bochum – Dahlhausen

The property

Property ID: 24061017 - 44879 Bochum – Dahlhausen

The property

Property ID: 24061017 - 44879 Bochum – Dahlhausen

The property

Property ID: 24061017 - 44879 Bochum – Dahlhausen

The property

Property ID: 24061017 - 44879 Bochum – Dahlhausen

The property

Property ID: 24061017 - 44879 Bochum – Dahlhausen

The property

Property ID: 24061017 - 44879 Bochum – Dahlhausen

The property

Property ID: 24061017 - 44879 Bochum – Dahlhausen

The property

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

Property ID: 24061017 - 44879 Bochum – Dahlhausen

A first impression

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.

Property ID: 24061017 - 44879 Bochum – Dahlhausen

Details of amenities

•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.)

Property ID: 24061017 - 44879 Bochum – Dahlhausen

All about the location

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.

Property ID: 24061017 - 44879 Bochum – Dahlhausen

Other information

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.

Property ID: 24061017 - 44879 Bochum – Dahlhausen

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