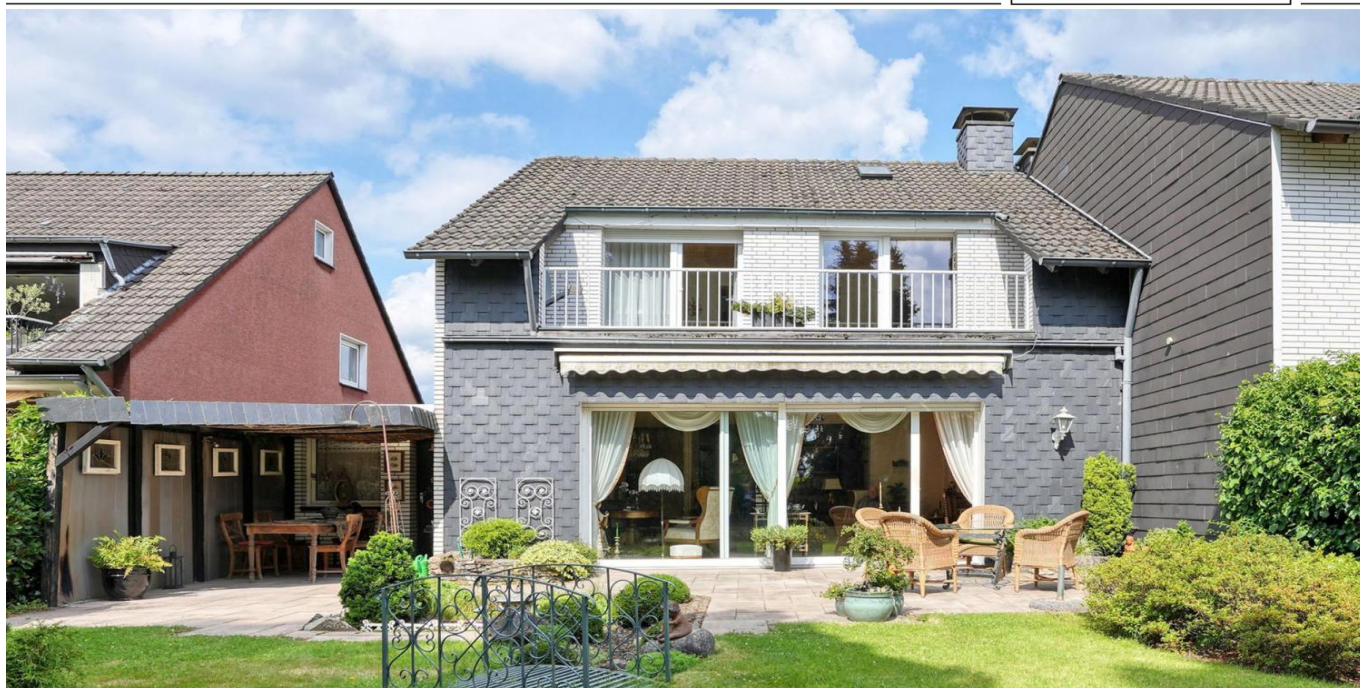


Bochum – Eppendorf

Attractive end-of-terrace house on a large plot in a quiet residential area near Südpark

Property ID: 25061037



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 475.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 141 m² • ROOMS: 5.5 • LAND AREA: 428 m²

Property ID: 25061037 - 44869 Bochum – Eppendorf

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

Property ID: 25061037 - 44869 Bochum – Eppendorf

At a glance

Property ID	25061037	Purchase Price	475.000 EUR
Living Space	ca. 141 m²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof		
Rooms	5.5		
Year of construction	1978	Construction method	Solid
Type of parking	1 x Garage	Usable Space	ca. 95 m²

Property ID: 25061037 - 44869 Bochum – Eppendorf

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Electricity
Energy certificate valid until	25.08.2035
Power Source	Electric

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	153.10 kWh/m²a
Energy efficiency class	E
Year of construction according to energy certificate	1978

Property ID: 25061037 - 44869 Bochum – Eppendorf

The property



Property ID: 25061037 - 44869 Bochum – Eppendorf

The property



Property ID: 25061037 - 44869 Bochum – Eppendorf

The property



Property ID: 25061037 - 44869 Bochum – Eppendorf

The property



Property ID: 25061037 - 44869 Bochum – Eppendorf

The property



Property ID: 25061037 - 44869 Bochum – Eppendorf

The property



Property ID: 25061037 - 44869 Bochum – Eppendorf

The property



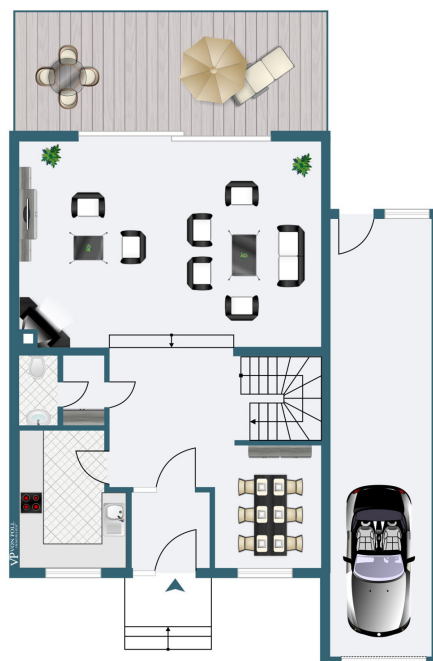
Property ID: 25061037 - 44869 Bochum – Eppendorf

The property



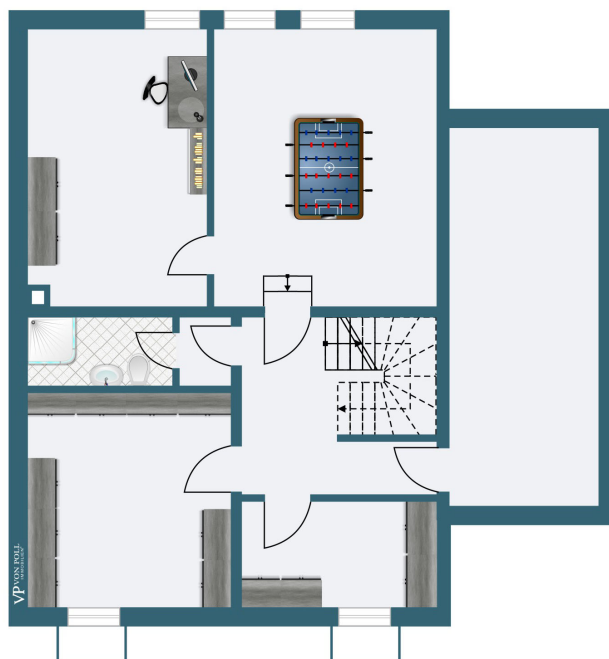
Property ID: 25061037 - 44869 Bochum – Eppendorf

The property



Property ID: 25061037 - 44869 Bochum – Eppendorf

The property



Property ID: 25061037 - 44869 Bochum – Eppendorf

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



Capital

MAKLER-KOMPASS
BEST 100 2023

Top-Makler Bochum

★★★★★
Höchstnote für
von Poll Immobilien

Charité HR Institut
IM TEST: 3.104 Makler GÜLTIG BIS: 10/23

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: 25061037 - 44869 Bochum – Eppendorf

A first impression

This semi-detached house was built around 1978 using solid construction methods. It has a full basement. On the ground floor, a spacious entrance hall leads from the vestibule, providing access to all rooms. The generous living area extends across the entire width of the house and boasts a ceiling height of approximately 3 meters. It features an open fireplace and offers access to the terrace and garden. The kitchen and dining area are located at the front of the house, along with a cloakroom and a guest WC. Upstairs, a large hallway leads to the master bedroom, and on the garden side, two children's bedrooms with access to a sunny roof terrace. Next to the bathroom, which includes a bathtub, is the utility room. The basement comprises two large hobby rooms, the building services and storage rooms, and a shower room. The attractively landscaped and spacious garden faces southwest, ideally oriented to capture the afternoon sun. A large open area is directly adjacent to the garden and easily accessible. The car garage next to the house is extra long. It offers space for two vehicles and has a door to the garden. A parking space in front of the garage completes the offering.

Property ID: 25061037 - 44869 Bochum – Eppendorf

Details of amenities

- 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

Property ID: 25061037 - 44869 Bochum – Eppendorf

All about the location

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.

Property ID: 25061037 - 44869 Bochum – Eppendorf

Other information

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 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: 25061037 - 44869 Bochum – Eppendorf

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Michael Kayka

Hattinger Straße 44, 44789 Bochum

Tel.: +49 234 - 97 88 894 0

E-Mail: bochum@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com