

Bochum - Stiepel

# Großzügiges Einfamilienhaus – optional mit ELW – in bester Wohnlage mit phantastischem Fernblick

Property ID: 26061012



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

**PURCHASE PRICE: 1.175.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 257 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5.5 • LAND AREA: 475 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26061012 - 44797 Bochum - Stiepel**

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

Property ID: 26061012 - 44797 Bochum - Stiepel

## At a glance

Property ID	26061012	Purchase Price	1.175.000 EUR
Living Space	ca. 257 m <sup>2</sup>	House	Single-family house / Detached house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	5.5	Construction method	Solid
Year of construction	1989	Usable Space	ca. 15 m <sup>2</sup>
Type of parking	2 x Garage		

Property ID: 26061012 - 44797 Bochum - Stiepel

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Electricity	Final energy consumption	97.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	09.11.2030	Energy efficiency class	D
Power Source	Electric	Year of construction according to energy certificate	1989

Property ID: 26061012 - 44797 Bochum - Stiepel

## The property



Property ID: 26061012 - 44797 Bochum - Stiepel

## The property



Property ID: 26061012 - 44797 Bochum - Stiepel

## The property



Property ID: 26061012 - 44797 Bochum - Stiepel

## The property



Property ID: 26061012 - 44797 Bochum - Stiepel

## The property



Property ID: 26061012 - 44797 Bochum - Stiepel

## The property



Property ID: 26061012 - 44797 Bochum - Stiepel

## The property



Property ID: 26061012 - 44797 Bochum - Stiepel

## The property



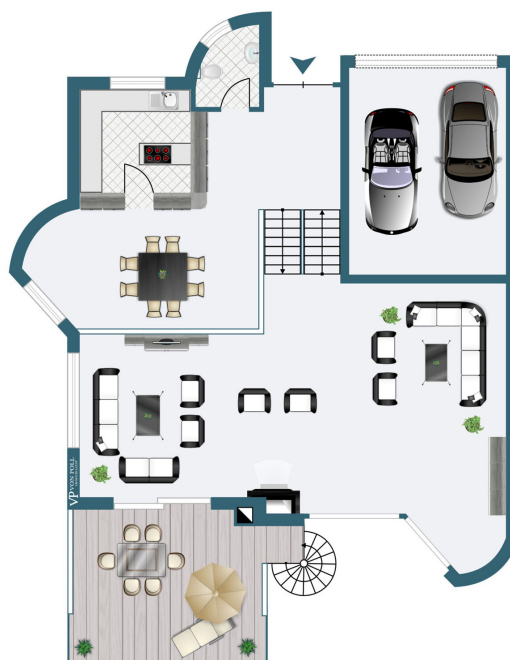
Property ID: 26061012 - 44797 Bochum - Stiepel

## The property



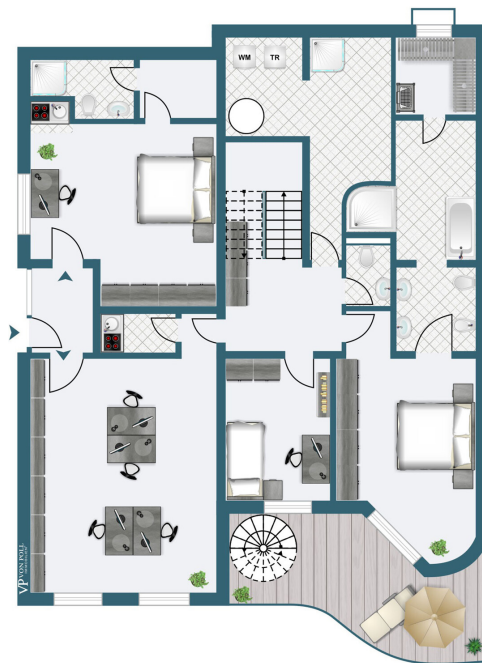
Property ID: 26061012 - 44797 Bochum - Stiepel

## The property



Property ID: 26061012 - 44797 Bochum - Stiepel

## The property



**Property ID: 26061012 - 44797 Bochum - Stiepel**

## **A first impression**

Dieses attraktiv geschnittene und hochwertig ausgestattete Wohnhaus wurde ca. 1989 in massiver Bauweise errichtet. Es umfasst eine ungewöhnlich großzügige Hauptwohnung sowie zusätzlich zwei große Zimmer, optional als Erweiterung der Hauptwohnung, als Einliegerwohnung oder für eine Büronutzung.

In der Hauptwohnung gelangt man zunächst in eine geräumige Diele mit Garderobe und Gäste-WC. Auf dieser Ebene befinden sich außerdem die geräumige Küche sowie der offene Essbereich. Der außergewöhnlich großzügige Wohnbereich ist um eine halbe Etage nach unten versetzt und verfügt über eine übergroße Raumhöhe. Er ist mit einem Kamin ausgestattet und hat einen Zugang auf die große Terrasse mit einem phantastischen Fernblick und von dort über eine Treppe in den Garten.

Im Gartengeschoss befinden sich ein großes Schlafzimmer mit Zugang auf eine Terrasse und in den Garten und angrenzend ein geräumiges Bad mit Dusche und Badewanne sowie einer Sauna, außerdem ein Arbeits- oder Gästezimmer und ein weiteres WC. Der Kellerbereich umfasst einen Vorratsraum mit Dusche und einen Hauswirtschafts- und Hausanschlussraum.

Auf dieser Ebene liegen zudem zwei sehr große Zimmer, jeweils mit Duschbad, bzw. einem zu einer Teeküche umgebauten Duschbad. Diese Räume verfügen über einen separaten seitlichen Zugang, können aber auch an die Hauptwohnung angebunden werden und bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Der Garten hat eine sehr angenehme Größe und ist als Rasenfläche gestaltet. Er eignet sich bestens als Spiel- und Erholungsfläche und grenzt an eine tiefer gelegene Wiese an. Eine PKW-Doppelgarage im Haus rundet das Angebot ab.

**Property ID: 26061012 - 44797 Bochum - Stiepel**

## **Details of amenities**

- Fassade verklindert
- Fußbodenbelag überwiegend Fliesen, bzw. Feinsteinzeug
- Holzfenster mit Isolierverglasung und elektrisch bedienbaren Rollläden
- Kamin im Wohnbereich
- Übergroße Raumhöhe im Erdgeschoss
- Elektro-Fußbodenheizung
- Sauna im Elternbad
- Alarmanlage
- PKW-Doppelgarage im Haus

**Property ID: 26061012 - 44797 Bochum - Stiepel**

## All about the location

Dieses Wohnhaus liegt in bester Wohnlage im Süden Bochums. Stiepel gehört zu den begehrtesten Wohngebieten des östlichen Ruhrgebietes und ist geprägt durch seine ausgedehnten Grünflächen, die Nähe zur Ruhr und zum Ruhr-Stausee einerseits und seine ausgezeichnete Infrastruktur andererseits. Sämtliche Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs finden sich in geringer Entfernung. Die Bochumer Innenstadt mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten ist sehr gut erreichbar, ebenso Schulen und Kindergärten sowie die Ruhr-Universität und andere Hochschulen. Das Sportangebot in unmittelbarer Nähe umfasst, neben mehreren Wassersportarten, insbesondere Tennis, Reiten und Golf. Die Immobilie hat durch die Nähe zur Königsallee eine sehr gute Anbindung zur Bochumer City und über die Autobahn A448 eine hervorragende überörtliche Anbindung in alle Richtungen. In der Nähe verkehren mehrere Buslinien, u. a. zum Hauptbahnhof und zur Innenstadt.

**Property ID: 26061012 - 44797 Bochum - Stiepel**

## 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](mailto:bochum@von-poll.com)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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