

Bochum – Stiepel

Großzügiges Einfamilienhaus mit schönem Gartengrundstück in naturnaher Wohnlage

????????? ??????????: 23061012



www.von-poll.com

???? ??????: 750.000 EUR • ??????????: ca. 185 m² • ??????: 5.5 • ?????? ????: 845 m²

??????? ?????????: 23061012 - 44797 Bochum – Stiepel

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 23061012 - 44797 Bochum – Stiepel

?? ??? ??????

???????? ?????????	23061012
???????????	ca. 185 m²
????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????
?????????	5.5
????? ?????????????	1976
?????? ?????????????	1 x ???????

????? ???????	750.000 EUR
??????	????????????? ????????????????
????????????	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????? ?????????????	????????
???????????????????? ???????	ca. 60 m²

??????? ???????: 23061012 - 44797 Bochum – Stiepel

????????????? ??????????

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ???????????	BEDARF
????? ???????????	ELEKTRO	??????? ??????? ???????????	130.30 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	16.05.2033	???????????? ?????????????? ???????????	E
????? ???????????	?????????????		

???????? ??: 23061012 - 44797 Bochum – Stiepel

?? ???????



??????? ???????? : 23061012 - 44797 Bochum – Stiepel

?? ????????



??????? ???????? : 23061012 - 44797 Bochum – Stiepel

?? ????????



??????? ???????? : 23061012 - 44797 Bochum – Stiepel

?? ????????



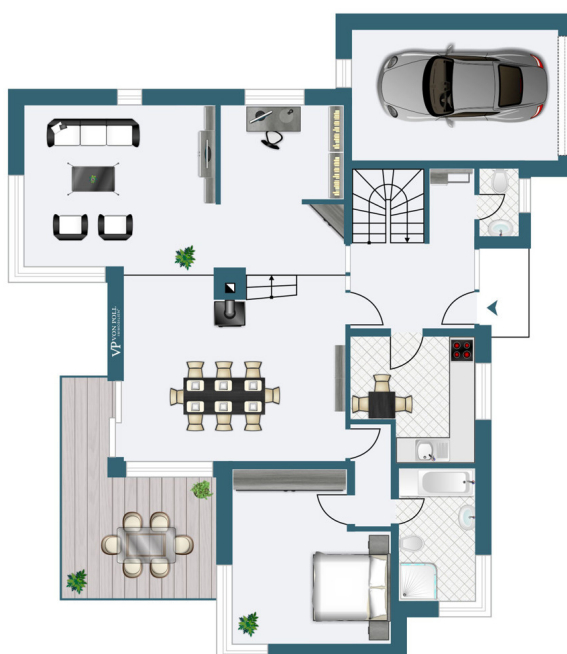
??????? ???????? : 23061012 - 44797 Bochum – Stiepel

?? ????????



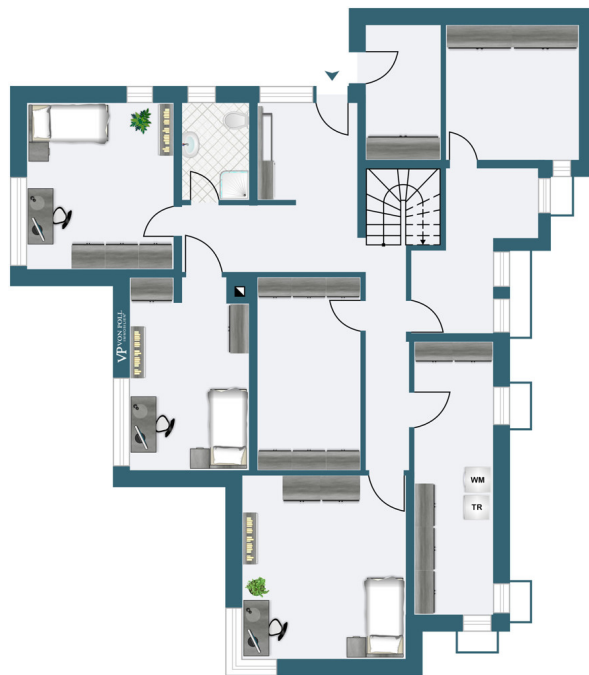
??????? ???????? : 23061012 - 44797 Bochum – Stiepel

?? ????????



??????? ???????? : 23061012 - 44797 Bochum – Stiepel

?? ????????



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

??????? ?????????: 23061012 - 44797 Bochum – Stiepel

??? ?????? ???????????

Dieses großzügig geschnittene Einfamilienhaus wurde 1976 in massiver Bauweise mit hochwertiger Ausstattung errichtet. Es ist vollständig unterkellert. Man betritt zunächst eine geräumige Diele mit Garderobe und Gäste-WC. Von dort gelangt man in die Küche mit einem Frühstücksplatz und in den großzügigen Wohn-/ Essbereich. Dieser ist durch drei Stufen in zwei Bereiche gegliedert und verfügt im Zentrum über einen offenen Kamin. Seitlich liegt die große Balkonterrasse, die zur Nachmittags- und Abendsonne ausgerichtet ist und eine phantastische Aussicht in die Umgebung bietet. Etwas separat befindet sich der Elternbereich mit dem großzügigen Schlafzimmer und dem hellen Bad, das mit bodengleicher Dusche und Badewanne ausgestattet ist. Eine Etage tiefer, im Gartengeschoss, liegen der Kinderbereich und die Funktionsräume. Zwei Kinderzimmer und ein weiterer großer Raum bieten, zusammen mit dem Duschbad, genügend Platz und haben einen zusätzlichen seitlichen Eingang. Der Garten ist sehr großzügig geschnitten. Er hat eine leichte Hanglage und verfügt über große Rasenflächen und schöne Pflanzbereiche. Eine PKW-Garage sowie ein Stellplatz vor der Garage vervollständigen das Angebot. Das Grundstück bietet Platz für eine weitere Garage.

??????? ?????????: 23061012 - 44797 Bochum – Stiepel

???????????????? ???? ?????????

- Fußbodenbelag überwiegend Naturstein, bzw. Teppichboden
- Holzfenster mit Isolierverglasung
- Offener Kamin im Wohn-/Essbereich
- Elektro-Fußbodenheizung
- PKW-Garage und Stellplatz vor der Garage

??????? ?????????: 23061012 - 44797 Bochum – Stiepel

??? ??? ??? ???????????

Diese attraktive Immobilie liegt in einer der begehrtesten Wohnlagen im Süden Bochums. Stiepel ist ein außerordentlich beliebtes Wohngebiet 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 im Ortskern von Stiepel, die Bochumer Innenstadt mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten ist sehr gut erreichbar, sowohl mit dem PKW, als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Schulen und Kindergärten sowie die Ruhr-Universität und andere Hochschulen liegen in geringer Entfernung. Die Immobilie hat durch die Nähe zur Kemnader Straße eine sehr gute Anbindung zur Bochumer City und über die Autobahn A448 eine hervorragende überörtliche Anbindung in alle Richtungen. An der nahe gelegenen Bushaltestelle verkehren mehrere Buslinien, u. a. zum Hauptbahnhof und zur Innenstadt sowie zur Ruhr-Universität.

??????? ?????????: 23061012 - 44797 Bochum – Stiepel

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.5.2033. Endenergiebedarf beträgt 130.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976. 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.

???????? ??????????: 23061012 - 44797 Bochum – Stiepel

?????????????? ?????????????????

??? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ??? ?????????? ??????????????? ???:

Michael Kayka

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com