

Bochum / Eppendorf – Eppendorf

Großzügiges Einfamilienhaus mit schönem Gartengrundstück in Top-Wohnlage am Südpark

????????? ??????????: 23061038



www.von-poll.com

???? ??????: 775.000 EUR • ??????????: ca. 264 m² • ??????: 7.5 • ?????? ????: 1.105 m²

??????? ?????????: 23061038 - 44869 Bochum / Eppendorf – Eppendorf

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ???????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ??????????????

???????? ??????????: 23061038 - 44869 Bochum / Eppendorf – Eppendorf

?? ??? ??????

???????? ??????????	23061038
???????????	ca. 264 m²
????? ??????	?????????????? ?????
????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????
?????????	7.5
????? ?????????????	1965
????? ?????????????	2 x ??????

????? ???????	775.000 EUR
?????	????????????? ????????????????
????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????? ?????????????	???????
???????????????????? ???????	ca. 130 m²

??????? ?????????: 23061038 - 44869 Bochum / Eppendorf – Eppendorf

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ???????????	BEDARF
??????????? ????????????????? ??????? ???	28.11.2026	??????? ?????? ???????????	136.20 kWh/m²a
??? ? ??????????	???	?????????? ????????????? ??????????	E

???????? ??????????: 23061038 - 44869 Bochum / Eppendorf – Eppendorf

?? ?????????



???????? ?????????: 23061038 - 44869 Bochum / Eppendorf – Eppendorf

?? ?????????



??????? ???????: 23061038 - 44869 Bochum / Eppendorf – Eppendorf

?? ????????



???????? ??????????: 23061038 - 44869 Bochum / Eppendorf – Eppendorf

?? ????????



???????? ?????????: 23061038 - 44869 Bochum / Eppendorf – Eppendorf

?? ????????



???????? ?????????: 23061038 - 44869 Bochum / Eppendorf – Eppendorf

?? ?????????



???????? ?????????: 23061038 - 44869 Bochum / Eppendorf – Eppendorf

?? ????????



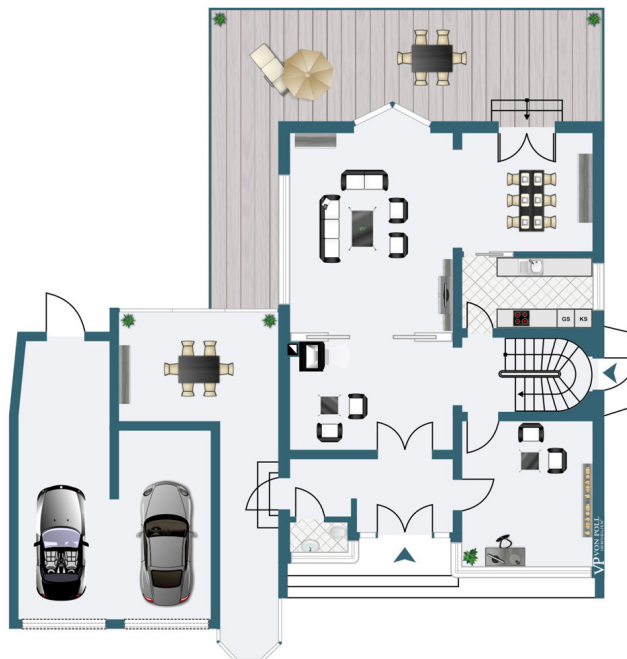
???????? ??????????: 23061038 - 44869 Bochum / Eppendorf – Eppendorf

?? ?????????



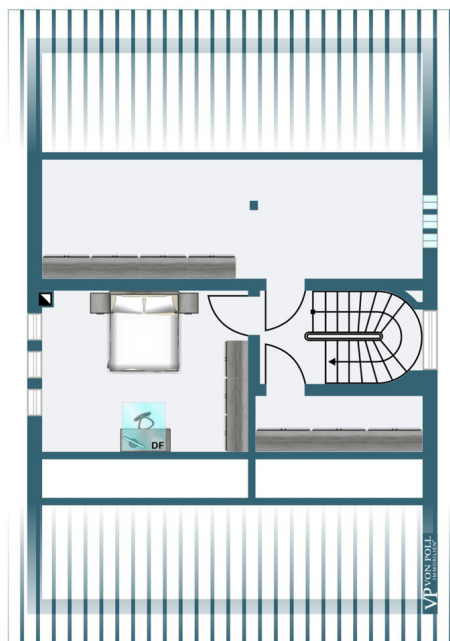
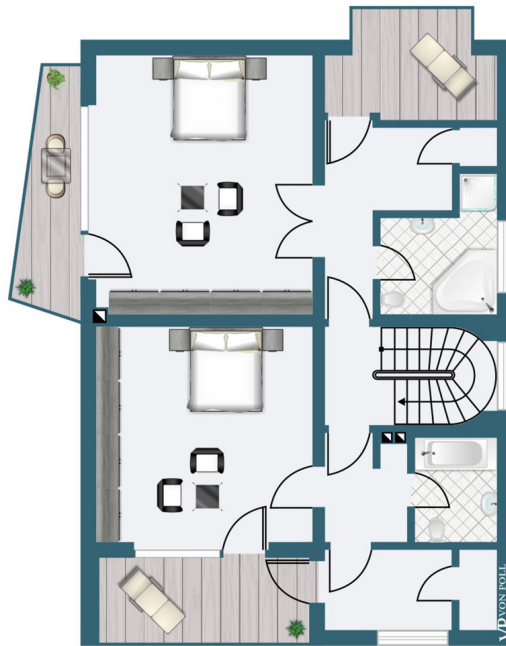
??????? ???????? : 23061038 - 44869 Bochum / Eppendorf – Eppendorf

?? ????????



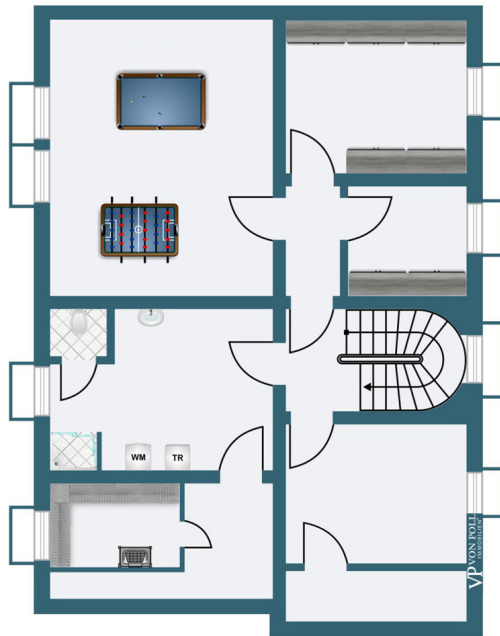
??????? ???????: 23061038 - 44869 Bochum / Eppendorf – Eppendorf

?? ????????



??????? ???????: 23061038 - 44869 Bochum / Eppendorf – Eppendorf

?? ????????



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

???????? ?????????: 23061038 - 44869 Bochum / Eppendorf – Eppendorf

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

- 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

??????? ?????????: 23061038 - 44869 Bochum / Eppendorf – Eppendorf

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

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.

??????? ???????: 23061038 - 44869 Bochum / Eppendorf – Eppendorf

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

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.

???????? ??????????: 23061038 - 44869 Bochum / Eppendorf – Eppendorf

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

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

Michael Kayka

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com