

Bochum – Stiepel

# Großzügiges Einfamilienhaus mit schönem Gartengrundstück in naturnaher Wohnlage

Número da propriedade: 23061012



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

PREÇO DE COMPRA: 750.000 EUR • ÁREA: ca. 185 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5.5 • ÁREA DO TERRENO: 845 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 23061012 - 44797 Bochum – Stiepel

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 23061012 - 44797 Bochum – Stiepel

## Numa vista geral

|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| Número da propriedade  | 23061012                     |
| Área                   | ca. 185 m²                   |
| Disponibilidade        | consoante marcação de visita |
| Quartos                | 5.5                          |
| Ano de construção      | 1976                         |
| Tipo de estacionamento | 1 x Garagem                  |

|                             |                                                                            |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 750.000 EUR                                                                |
| Natureza                    | Casa unifamiliar / Moradia                                                 |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                     |
| Área útil                   | ca. 60 m²                                                                  |

Número da propriedade: 23061012 - 44797 Bochum – Stiepel

## Dados energéticos

|                                   |                               |                          |                          |
|-----------------------------------|-------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento por chão radiante | Certificado Energético   | Consumo energético final |
| Fonte de Energia                  | ELEKTRO                       | Procura final de energia | 130.30 kWh/m²a           |
| Certificado Energético válido até | 16.05.2033                    | Classificação energética | E                        |
| Aquecimento                       | Elétrico                      |                          |                          |

Número da propriedade: 23061012 - 44797 Bochum – Stiepel

## O imóvel





Número da propriedade: 23061012 - 44797 Bochum – Stiepel

## O imóvel



Número da propriedade: 23061012 - 44797 Bochum – Stiepel

## O imóvel





Número da propriedade: 23061012 - 44797 Bochum – Stiepel

## O imóvel





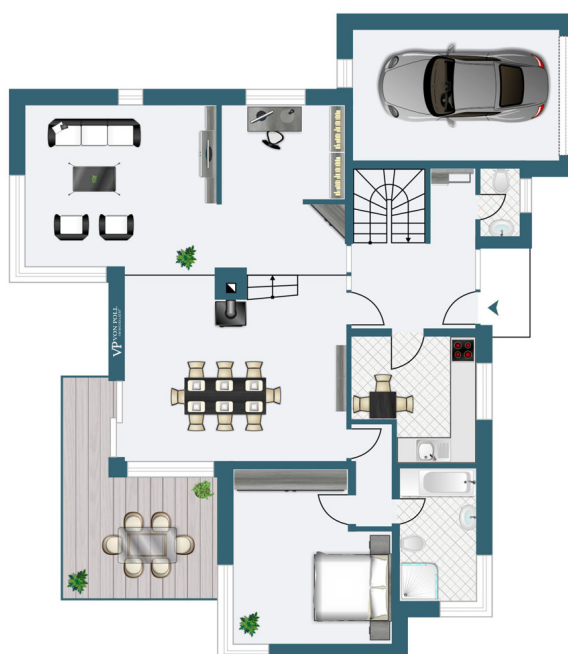
Número da propriedade: 23061012 - 44797 Bochum – Stiepel

## O imóvel



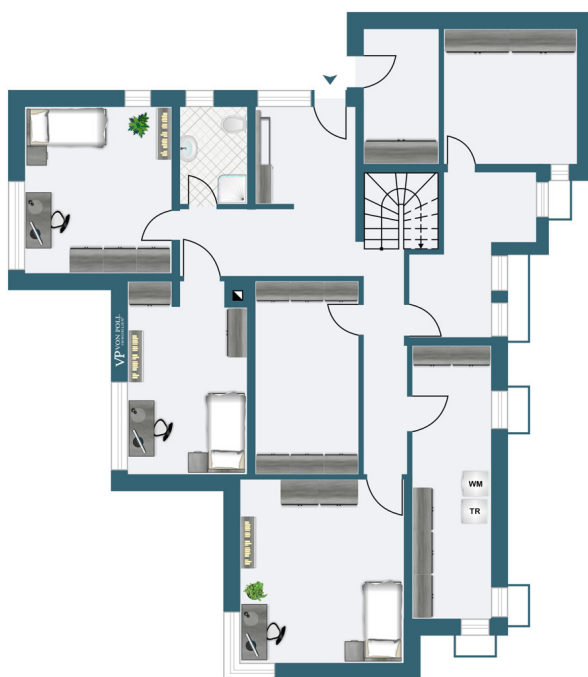
Número da propriedade: 23061012 - 44797 Bochum – Stiepel

## O imóvel



Número da propriedade: 23061012 - 44797 Bochum – Stiepel

## O imóvel



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  
IN THE WORLD

www.von-poll.com/bochum



Número da propriedade: 23061012 - 44797 Bochum – Stiepel

## Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 23061012 - 44797 Bochum – Stiepel

## Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 23061012 - 44797 Bochum – Stiepel

## Tudo sobre a localização

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.



Número da propriedade: 23061012 - 44797 Bochum – Stiepel

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 23061012 - 44797 Bochum – Stiepel

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Michael Kayka

---

Hattinger Straße 44 Bochum  
E-Mail: [bochum@von-poll.com](mailto:bochum@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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