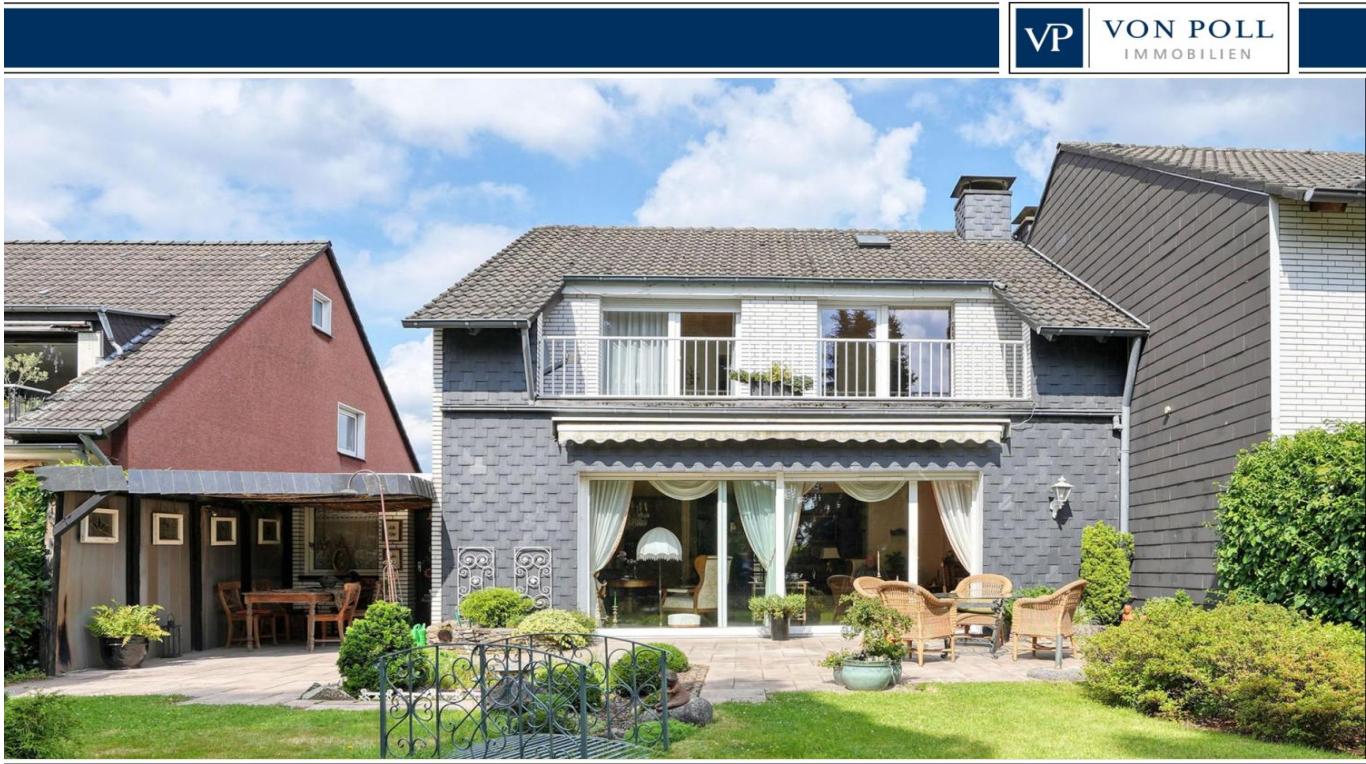


Bochum – Eppendorf

## Attraktives Reihenendhaus auf großem Grundstück in ruhiger Wohnlage nahe Südpark

*Número da propriedade: 25061037*



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

PREÇO DE COMPRA: 475.000 EUR • ÁREA: ca. 141 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5.5 • ÁREA DO TERRENO: 428 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25061037 - 44869 Bochum – Eppendorf

- 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: 25061037 - 44869 Bochum – Eppendorf

## Numa vista geral

Número da propriedade	25061037	Preço de compra	475.000 EUR
Área	ca. 141 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado de sela		
Quartos	5.5		
Ano de construção	1978	Tipo de construção	Sólido
Tipo de estacionamento	1 x Garagem	Área útil	ca. 95 m <sup>2</sup>

Número da propriedade: 25061037 - 44869 Bochum – Eppendorf

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Eletricidade	Consumo final de energia	153.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	25.08.2035	Classificação energética	E
Aquecimento	Elétrico	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1978

Número da propriedade: 25061037 - 44869 Bochum – Eppendorf

## O imóvel



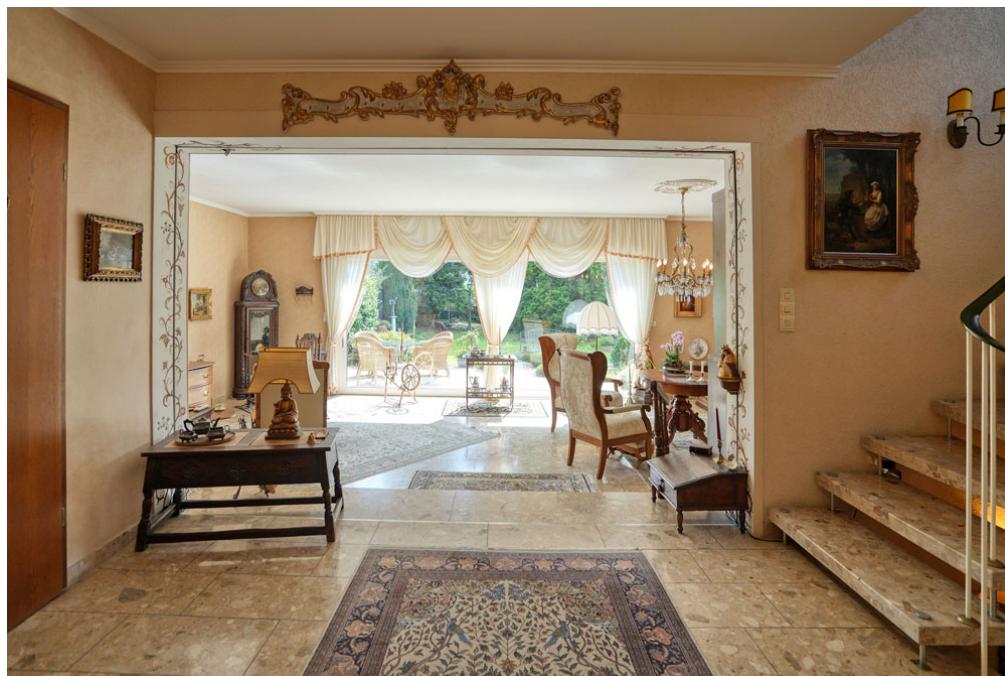
Número da propriedade: 25061037 - 44869 Bochum – Eppendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25061037 - 44869 Bochum – Eppendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25061037 - 44869 Bochum – Eppendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25061037 - 44869 Bochum – Eppendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25061037 - 44869 Bochum – Eppendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25061037 - 44869 Bochum – Eppendorf

## O imóvel



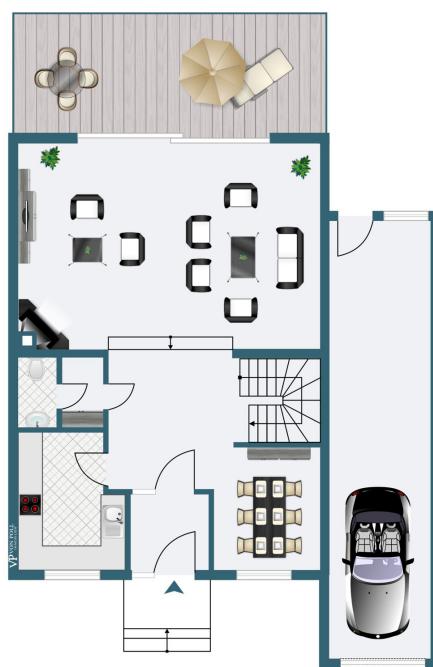
Número da propriedade: 25061037 - 44869 Bochum – Eppendorf

## O imóvel



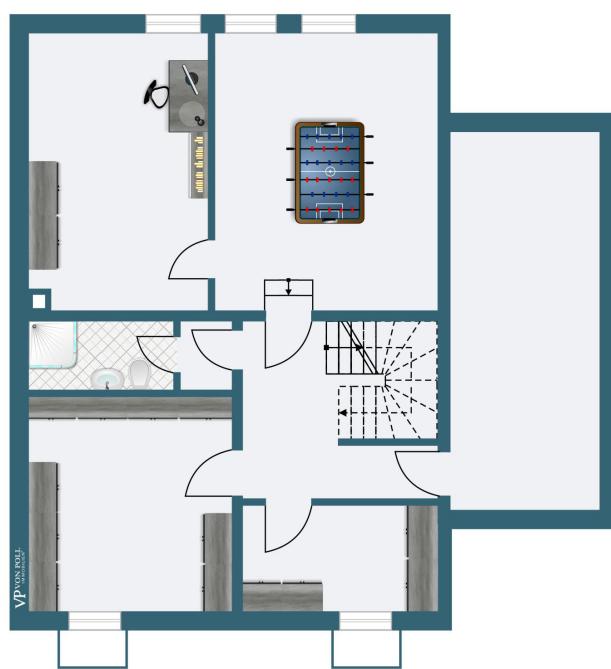
Número da propriedade: 25061037 - 44869 Bochum – Eppendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25061037 - 44869 Bochum – Eppendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25061037 - 44869 Bochum – Eppendorf

## O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Capital  
MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2024  
Top-Makler Bochum  
★★★★★  
Höchstnote für  
von Poll Immobilien  
Quelle: IBB Institut  
DE TFSI: 5.900 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](mailto:bochum@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD | [www.von-poll.com/bochum](http://www.von-poll.com/bochum)

Número da propriedade: 25061037 - 44869 Bochum – Eppendorf

## Uma primeira impressão

Dieses Einfamilien-Reihenendhaus wurde ca. 1978 in massiver, solider Bauweise errichtet. Es ist vollständig unterkellert.

Im Erdgeschoss gelangt man, ausgehend vom Windfang, in eine geräumige Diele, von der alle Räume erschlossen werden. Der großzügige Wohnbereich erstreckt sich über die gesamte Hausbreite und hat eine Raumhöhe von ca. 3 Metern. Er ist mit einem offenen Kamin ausgestattet und verfügt über einen Zugang auf die Terrasse und in den Garten. Auf der Vorderseite des Hauses liegen die Küche und der Essbereich. Außerdem gibt es eine Garderobe und ein Gäste-WC.

Im Obergeschoss kommt man zunächst in einen großen Schrankflur und von dort in das Schlafzimmer und auf der Gartenseite in zwei Kinderzimmer mit Zugang auf eine sonnige Dachterrasse. Neben dem Bad, das mit einer Badewanne ausgestattet ist, liegt der Hauswirtschaftsraum.

Im Untergeschoss befinden sich zwei große Hobbyräume, die Haustechnik- und Vorratsräume, außerdem ein Duschbad.

Der attraktiv gestaltete und große Garten ist ideal zur Nachmittagssonne nach Südwesten ausgerichtet. Unmittelbar angrenzend und mit direktem Zugang gibt es eine große Freifläche.

Die PKW-Garage neben dem Haus hat Überlänge. Sie bietet Platz für zwei Fahrzeuge und hat eine Tür zum Garten. Ein Stellplatz vor der Garage vervollständigt das Angebot.

Número da propriedade: 25061037 - 44869 Bochum – Eppendorf

## Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 25061037 - 44869 Bochum – Eppendorf

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25061037 - 44869 Bochum – Eppendorf

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.8.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 153.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*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 Geldwäschegegesetz (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 Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 25061037 - 44869 Bochum – Eppendorf

## Pessoa de contacto

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

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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