

Bochum - Stiepel

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

*Número da propriedade: 26061012*



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

**PREÇO DE COMPRA: 1.175.000 EUR • ÁREA: ca. 257 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5.5 • ÁREA DO TERRENO: 475 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26061012 - 44797 Bochum - Stiepel**

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

**Número da propriedade: 26061012 - 44797 Bochum - Stiepel**

## Numa vista geral

Número da propriedade	26061012	Preço de compra	1.175.000 EUR
Área	ca. 257 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	5.5	Tipo de construção	Sólido
Ano de construção	1989	Área útil	ca. 15 m <sup>2</sup>
Tipo de estacionamento	2 x Garagem		

Número da propriedade: 26061012 - 44797 Bochum - Stiepel

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Eletricidade	Consumo final de energia	97.70 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	09.11.2030	Classificação energética	D
Aquecimento	Elétrico	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1989

Número da propriedade: 26061012 - 44797 Bochum - Stiepel

## O imóvel



Número da propriedade: 26061012 - 44797 Bochum - Stiepel

## O imóvel



Número da propriedade: 26061012 - 44797 Bochum - Stiepel

## O imóvel



Número da propriedade: 26061012 - 44797 Bochum - Stiepel

## O imóvel



Número da propriedade: 26061012 - 44797 Bochum - Stiepel

## O imóvel



Número da propriedade: 26061012 - 44797 Bochum - Stiepel

## O imóvel



Número da propriedade: 26061012 - 44797 Bochum - Stiepel

## O imóvel



Número da propriedade: 26061012 - 44797 Bochum - Stiepel

## O imóvel



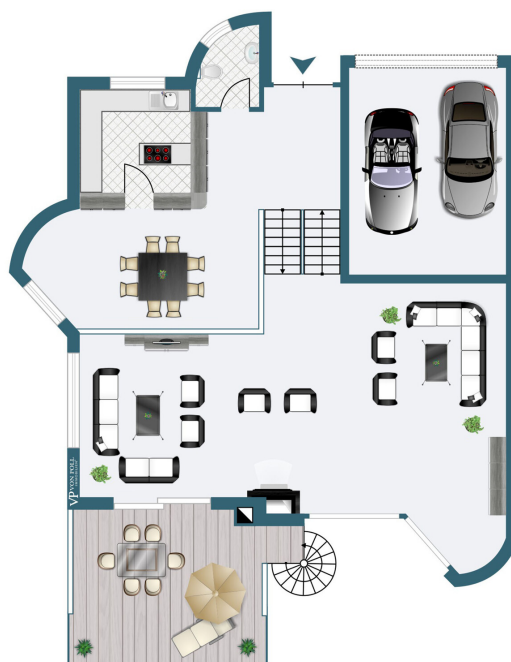
Número da propriedade: 26061012 - 44797 Bochum - Stiepel

## O imóvel



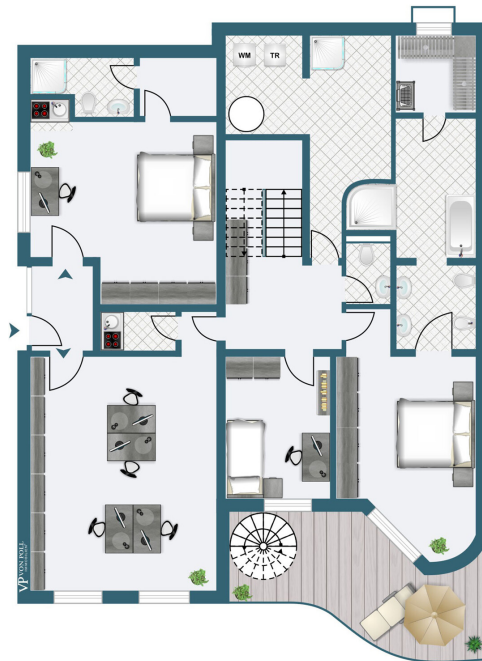
Número da propriedade: 26061012 - 44797 Bochum - Stiepel

## O imóvel



Número da propriedade: 26061012 - 44797 Bochum - Stiepel

## O imóvel



**Número da propriedade: 26061012 - 44797 Bochum - Stiepel**

## Uma primeira impressão

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.

**Número da propriedade: 26061012 - 44797 Bochum - Stiepel**

## **Detalhes do equipamento**

- 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

**Número da propriedade: 26061012 - 44797 Bochum - Stiepel**

## **Tudo sobre a localização**

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.

**Número da propriedade: 26061012 - 44797 Bochum - Stiepel**

## **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)**