

Bochum – Eppendorf

# Umfangreich modernisiertes Reihenendhaus in ruhiger, grüner Wohnlage

Objektnummer: 24061016



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

KAUFPREIS: 525.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 140 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5 • GRUNDSTÜCK: 334 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24061016 - 44869 Bochum – Eppendorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24061016 - 44869 Bochum – Eppendorf

## Auf einen Blick

|               |                   |
|---------------|-------------------|
| Objektnummer  | 24061016          |
| Wohnfläche    | ca. 140 m²        |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung |
| Zimmer        | 4.5               |
| Baujahr       | 1976              |
| Stellplatz    | 1 x Garage        |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 525.000 EUR                                                               |
| Haus typ    | Reihenendhaus                                                             |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche  | ca. 70 m²                                                                 |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon                   |

Objektnummer: 24061016 - 44869 Bochum – Eppendorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | GAS            |
| Energieausweis gültig bis  | 04.04.2033     |
| Befuerung                  | Gas            |

|                         |                |
|-------------------------|----------------|
| Energieausweis          | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf        | 157.40 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | E              |

Objektnummer: 24061016 - 44869 Bochum – Eppendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24061016 - 44869 Bochum – Eppendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24061016 - 44869 Bochum – Eppendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24061016 - 44869 Bochum – Eppendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24061016 - 44869 Bochum – Eppendorf

## Die Immobilie



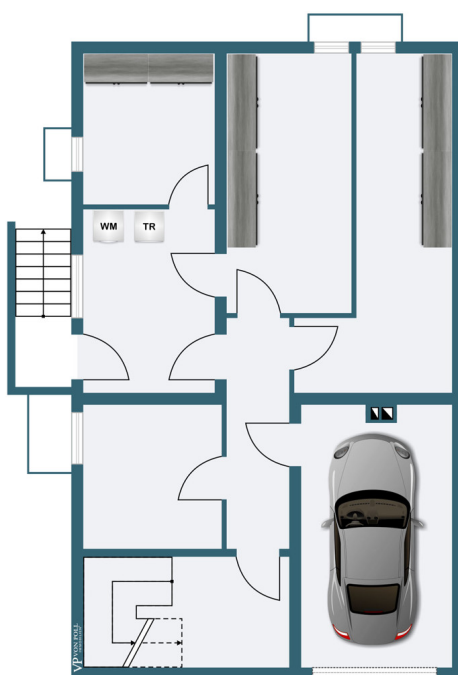
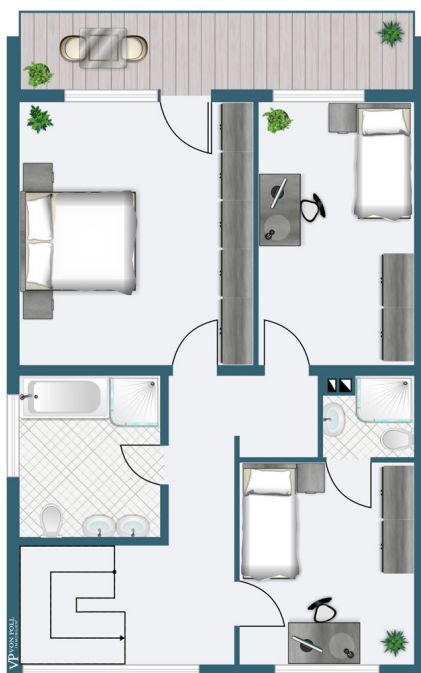
Objektnummer: 24061016 - 44869 Bochum – Eppendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24061016 - 44869 Bochum – Eppendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24061016 - 44869 Bochum – Eppendorf

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2023

**Top-Makler Bochum**

★★★★★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.109 Makler GÜLTIG BIS 10/24

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  
OF THE WORLD®

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

Objektnummer: 24061016 - 44869 Bochum – Eppendorf

## Ein erster Eindruck

Dieses Einfamilien-Reihenendhaus wurde 1976 in massiver, solider Bauweise errichtet. Die jetzigen Eigentümer haben das Haus 2017 umfassend renoviert. Im Erdgeschoss betritt man zunächst den Windfang und kommt dann in eine Diele mit Garderobe und Gäste-WC, von der die Räume erschlossen werden. Die Küche auf der Vorderseite des Hauses hat ausreichend Platz für eine Frühstückstheke. Der großzügig geschnittene Wohn-/Essbereich verfügt über einen offenen Kamin und hat einen Zugang auf die sonnige Terrasse und in den Garten. Im Obergeschoss liegen ein großes Schlafzimmer mit Zugang auf den sonnigen Balkon sowie zwei Kinder- oder Arbeitszimmer. Das größere der beiden modernen Bäder ist mit Dusche und Badewanne ausgestattet. Das zweite Bad, das direkt von einem der Kinderzimmer erreicht wird, verfügt über eine Dusche. Im Untergeschoss liegen der Heizraum sowie die Hauswirtschafts- und Vorratsräume und außerdem die Garage mit Zugang zum Keller. Der Garten ist attraktiv gestaltet und bietet ausreichend Platz für Spielgeräte. Garten, Terrasse und Balkon sind nach Südwesten ausgerichtet. Im Grundbuch ist ein Bergschadenverzicht mit 10% eingetragen.

Objektnummer: 24061016 - 44869 Bochum – Eppendorf

## Ausstattung und Details

- Fassade verklindert
- Fußbodenbelag überwiegend Parkett, Vinyl, bzw. Fliesen
- Holzfenster mit Isolierverglasung und elektrisch bedienbaren Rollläden
- Zwei moderne Bäder und Gäste-WC
- Offener Kamin im Wohnbereich
- 2017 umfangreich modernisiert
- Gas-Zentralheizung, in diesem Jahr erneuert
- PKW-Garage im Haus

Objektnummer: 24061016 - 44869 Bochum – Eppendorf

## Alles zum Standort

Diese attraktive Immobilie liegt in einer der begehrtesten Wohnlagen im Bochumer Südwesten. Es liegt in Eppendorf in ruhiger, grüner Wohnlage, in sehr kurzer Entfernung zum Südpark. Eppendorf bietet mit ausgedehnten Grünflächen, dem Südpark sowie der Nähe zur Ruhr und den Ruhrauen einen sehr hohen Wohnwert.

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.

Objektnummer: 24061016 - 44869 Bochum – Eppendorf

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.4.2033. Endenergiebedarf beträgt 157.40 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. 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.

Objektnummer: 24061016 - 44869 Bochum – Eppendorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)