

Bochum / Stiepel – Stiepel

# Junges Zweifamilienhaus auf großem Grundstück in Top-Lage

Objektnummer: 23061036



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

KAUFPREIS: 1.300.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 232 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 3.590 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23061036 - 44797 Bochum / Stiepel – Stiepel

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

Objektnummer: 23061036 - 44797 Bochum / Stiepel – Stiepel

## Auf einen Blick

Objektnummer	23061036	Kaufpreis	1.300.000 EUR
Wohnfläche	ca. 232 m <sup>2</sup>	Haus	Zweifamilienhaus
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	8	Bauweise	Massiv
Baujahr	2007	Nutzfläche	ca. 107 m <sup>2</sup>
Stellplatz	2 x Garage		

Objektnummer: 23061036 - 44797 Bochum / Stiepel – Stiepel

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	74.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	06.12.2033	Energie- Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 23061036 - 44797 Bochum / Stiepel – Stiepel

## Die Immobilie





Objektnummer: 23061036 - 44797 Bochum / Stiepel – Stiepel

## Die Immobilie



Objektnummer: 23061036 - 44797 Bochum / Stiepel – Stiepel

## Die Immobilie





Objektnummer: 23061036 - 44797 Bochum / Stiepel – Stiepel

## Die Immobilie





Objektnummer: 23061036 - 44797 Bochum / Stiepel – Stiepel

## Die Immobilie



Objektnummer: 23061036 - 44797 Bochum / Stiepel – Stiepel

## Die Immobilie



Objektnummer: 23061036 - 44797 Bochum / Stiepel – Stiepel

## Die Immobilie





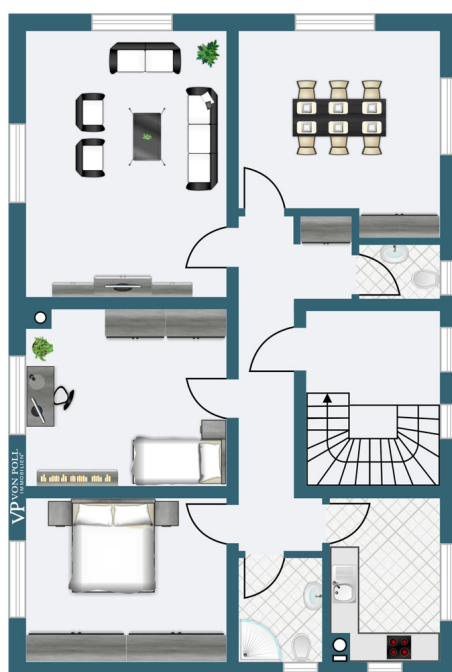
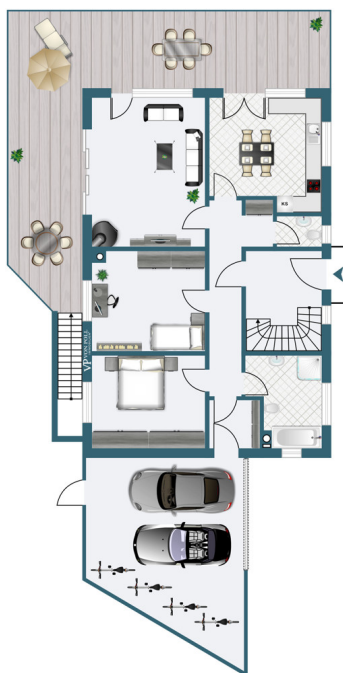
Objektnummer: 23061036 - 44797 Bochum / Stiepel – Stiepel

## Die Immobilie



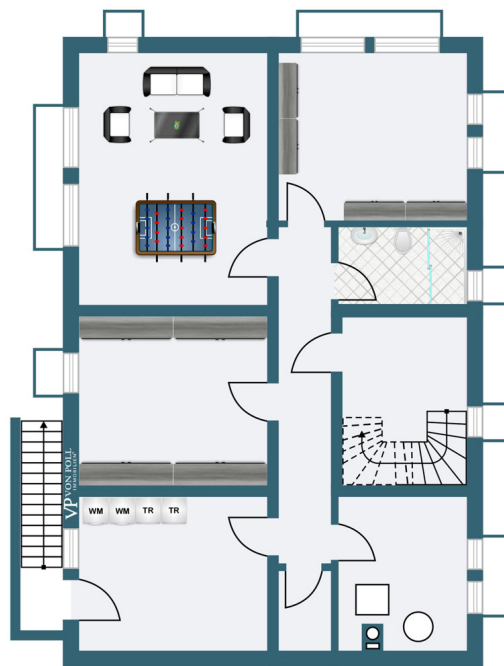
Objektnummer: 23061036 - 44797 Bochum / Stiepel – Stiepel

## Die Immobilie



Objektnummer: 23061036 - 44797 Bochum / Stiepel – Stiepel

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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



Objektnummer: 23061036 - 44797 Bochum / Stiepel – Stiepel

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte und fast neuwertige Zweifamilienhaus wurde erst 2007 in massiver Bauweise errichtet und ist vollständig unterkellert. Es liegt in zweiter Reihe auf einem großzügigen Grundstück und ist über eine private Zuwegung erreichbar. Die Wohnung im Erdgeschoss ist sehr großzügig geschnitten. Man betritt zunächst die Diele mit Garderobe und Gäste-WC, von der die Räume erschlossen werden. Das Wohnzimmer ist mit einem Kaminofen ausgestattet und verfügt über zwei Zugänge zum Terrassenbereich und in den Garten. Von der Essküche gibt es ebenfalls einen Zugang auf die Terrasse. Auf der linken Seite liegen Schlaf- und Kinderzimmer. Das helle Bad ist mit einer Dusche und einer Badewanne ausgestattet. Die Wohnung im Obergeschoss ist ähnlich geschnitten. Das Bad ist hier mit einer Dusche ausgestattet. Im Untergeschoss liegen die Funktionsräume und ein großer Hobbyraum, außerdem ein Duschbad. Vom Hauswirtschaftsraum gibt es einen Zugang über eine Treppe in den Garten. Der Garten ist großzügig geschnitten und attraktiv gestaltet. Die Terrassen sind nach Süden und Westen ausgerichtet. Ein Gewächshaus mit Stromanschluss bietet die Möglichkeit des Gemüseanbaus. Ein Swimmingpool und ein winterfester Whirlpool sind nahe am Haus aufgestellt. Eine große Doppelgarage mit Zugang zum Haus und mehrere Stellplätze vervollständigen das Angebot.

Objektnummer: 23061036 - 44797 Bochum / Stiepel – Stiepel

## Ausstattung und Details

- Außenwände verklindert
- Fußbodenbelag im Erdgeschoss Fliesen, bzw. Parkett, im Obergeschoss überwiegend Linoleum
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung und mit Rollläden
- Im Erdgeschoss Kaminofen im Wohnzimmer
- Umfangreiche Sicherheitsausstattung
- Flach geneigtes Dach des Wohnhauses und Flachdach der Garage begrünt
- Zisterne zur Regenwassernutzung
- Pool und Whirlpool im Garten
- PKW-Doppelgarage mit Starkstromanschluss und Stellplätze

Objektnummer: 23061036 - 44797 Bochum / Stiepel – Stiepel

## Alles zum Standort

Diese attraktive Immobilie liegt in einer ruhigen Nebenstraße in einer sehr bevorzugten Lage im Bochumer Süden, in Bochum-Stiepel, unmittelbar angrenzend an Bochum-Weitmar-Mark. Weitmar 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. Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs finden sich im Ortskern von Weitmar-Mark, die Bochumer Innenstadt mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten ist sehr gut erreichbar, sowohl mit dem PKW, als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Mehrere Schulen und Kindergärten sowie die Ruhr-Universität und andere Hochschulen liegen in geringer Entfernung. Durch die hervorragende Anbindung an die A448 erreichen Sie schnell die umliegenden Städte. Bus-Haltestellen sind nur wenige Gehminuten entfernt.



Objektnummer: 23061036 - 44797 Bochum / Stiepel – Stiepel

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.12.2033. Endenergiebedarf beträgt 74.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007. Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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 Handelsregisterauszugs, 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: 23061036 - 44797 Bochum / Stiepel – Stiepel

## 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)