

Bochum – Dahlhausen

## Attraktives Reihenendhaus mit Photovoltaik und Erdwärmeheizung in ruhiger, grüner Wohnlage

CODICE OGGETTO: 25061008



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

PREZZO D'ACQUISTO: 495.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 144 m<sup>2</sup> • VANI: 6.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 485 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25061008 - 44879 Bochum – Dahlhausen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 25061008 - 44879 Bochum – Dahlhausen**

## A colpo d'occhio

|                     |             |                        |                                                                    |
|---------------------|-------------|------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25061008    | Prezzo d'acquisto      | 495.000 EUR                                                        |
| Superficie netta    | ca. 144 m²  | Casa                   | Villa a schiera di testa                                           |
| Tipologia tetto     | a due falde | Compenso di mediazione | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Vani                | 6.5         | Tipologia costruttiva  | massiccio                                                          |
| Anno di costruzione | 1968        | Superficie lorda       | ca. 80 m²                                                          |
| Garage/Posto auto   | 1 x Garage  |                        |                                                                    |

CODICE OGGETTO: 25061008 - 44879 Bochum – Dahlhausen

## Dati energetici

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato     |
| Riscaldamento                           | Geotermia         |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 10.03.2035        |
| Fonte di alimentazione                  | Calore geotermico |

|                                                       |                     |
|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico                                    | 41.30 kWh/m²a       |
| Classe di efficienza energetica                       | A                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1968                |

CODICE OGGETTO: 25061008 - 44879 Bochum – Dahlhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25061008 - 44879 Bochum – Dahlhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25061008 - 44879 Bochum – Dahlhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25061008 - 44879 Bochum – Dahlhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25061008 - 44879 Bochum – Dahlhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25061008 - 44879 Bochum – Dahlhausen

## La proprietà



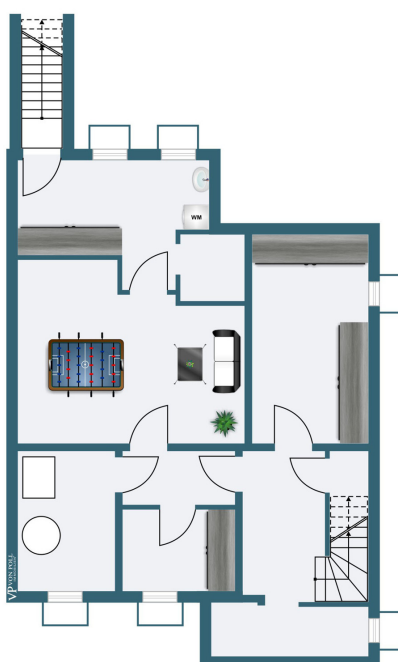
CODICE OGGETTO: 25061008 - 44879 Bochum – Dahlhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25061008 - 44879 Bochum – Dahlhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25061008 - 44879 Bochum – Dahlhausen

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

**CODICE OGGETTO: 25061008 - 44879 Bochum – Dahlhausen**

## Una prima impressione

Dieses Einfamilien-Reihenendhaus wurde ca. 1968 in massiver, solider Bauweise errichtet. Es ist vollständig unterkellert. Im Erdgeschoss gelangt man, ausgehend vom Windfang mit Gäste-WC, in eine geräumige Diele mit Gäste-WC und von dort in ein Arbeitszimmer und in eine Ess-diele, die auf der Vorderseite des Hauses neben der Küche liegt. Der großzügige Wohnbereich verfügt über einen Zugang auf die Terrasse und in den Garten. Im Obergeschoss liegen ein Schlafzimmer mit Zugang auf eine sonnige und blickge-schützte Dachterrasse und ein großes, bei Bedarf teilbares Kinderzimmer. Das helle Bad ist mit einer Dusche und einer Badewanne ausgestattet. Außerdem gibt es einen großen Abstellraum. Im Kellergeschoss befinden sich ein großer Hobbyraum, ein Hauswirtschaftsraum mit Zugang über eine Treppe in den Garten, der Heizungsraum sowie Vorratsräume. Der großzügig geschnittene Garten ist nach Süden ausgerichtet. Er beinhaltet neben einem Gerätehaus in der Verlängerung der Garage zwei Gartenhäuser. In 2007 wurden eine Photovoltaikanlage auf der Südseite des Daches und eine Heizungsanlage mit einer Erdwärmepumpe installiert. Eine PKW-Garage am Haus und ein Stellplatz vor der Garage vervollständigt das Angebot.

**CODICE OGGETTO: 25061008 - 44879 Bochum – Dahlhausen**

## Dettagli dei servizi

- Raumhöhe im Erdgeschoss ca. 2,65 m
- Überwiegend Kunststofffenster mit 3-fach-Isolierverglasung und Rollläden
- Bad mit Dusche und Badewanne
- Photovoltaik-Anlage auf der Südseite, Bj. 2007
- Heizungsanlage mit Erdwärme, Bj. 2007
- PKW-Garage und Stellplatz am Haus

**CODICE OGGETTO: 25061008 - 44879 Bochum – Dahlhausen**

## Tutto sulla posizione

Dieses Wohnhaus befindet sich in einer ruhigen Wohnstraße in Oberdahlhausen, im Südwesten von Bochum. Die Immobilie liegt auf einem sonnigen Grundstück, in unmittelbarer Nähe zum Naturschutzgebiet Hörsterholz. Die Nachbarschaft ist überwiegend geprägt durch Ein- und Zweifamilienhäuser auf großen Grundstücken. Dahlhausen bietet mit ausgedehnten Grünflächen sowie der Nähe zur Ruhr und den Ruhrauen einen sehr hohen Wohnwert. Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in den Stadtteilzentren in Linden und Dahlhausen oder auch Eppendorf. 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 geringer Entfernung. Über die A40 und die A448 erreichen Sie schnell die umliegenden Städte. Bushalte-stellen sind fußläufig erreichbar.

**CODICE OGGETTO: 25061008 - 44879 Bochum – Dahlhausen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.3.2035. Endenergiebedarf beträgt 41.30 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968. Die Energieeffizienzklasse ist A.

**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.

**CODICE OGGETTO: 25061008 - 44879 Bochum – Dahlhausen**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Michael Kayka

---

Hattinger Straße 44, 44789 Bochum

**Tel.:** +49 234 - 97 88 894 0

**E-Mail:** bochum@von-poll.com

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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