

Bochum – Dahlhausen

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

Objektnummer: 25061008



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

KAUFPREIS: 469.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 144 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6.5 • GRUNDSTÜCK: 485 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25061008 - 44879 Bochum – Dahlhausen

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

Objektnummer: 25061008 - 44879 Bochum – Dahlhausen

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25061008   |
| Wohnfläche   | ca. 144 m² |
| Dachform     | Satteldach |
| Zimmer       | 6.5        |
| Baujahr      | 1968       |
| Stellplatz   | 1 x Garage |

|            |                                                                    |
|------------|--------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis  | 469.000 EUR                                                        |
| Haustyp    | Reihenendhaus                                                      |
| Provision  | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Bauweise   | Massiv                                                             |
| Nutzfläche | ca. 80 m²                                                          |

Objektnummer: 25061008 - 44879 Bochum – Dahlhausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Erdwärme       | Endenergiebedarf            | 41.30 kWh/m²a  |
| Energieausweis gültig bis  | 10.03.2035     | Energie-Effizienzklasse     | A              |
| Befeuernng                 | Erdwärme       | Baujahr laut Energieausweis | 1968           |



Objektnummer: 25061008 - 44879 Bochum – Dahlhausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25061008 - 44879 Bochum – Dahlhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25061008 - 44879 Bochum – Dahlhausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25061008 - 44879 Bochum – Dahlhausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25061008 - 44879 Bochum – Dahlhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25061008 - 44879 Bochum – Dahlhausen

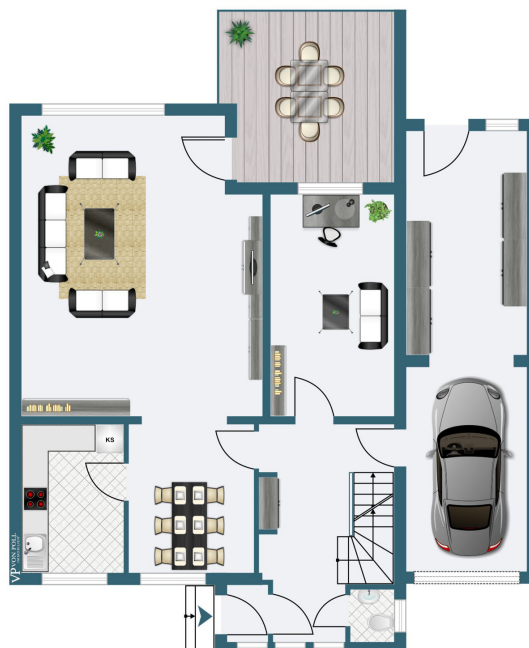
## Die Immobilie





Objektnummer: 25061008 - 44879 Bochum – Dahlhausen

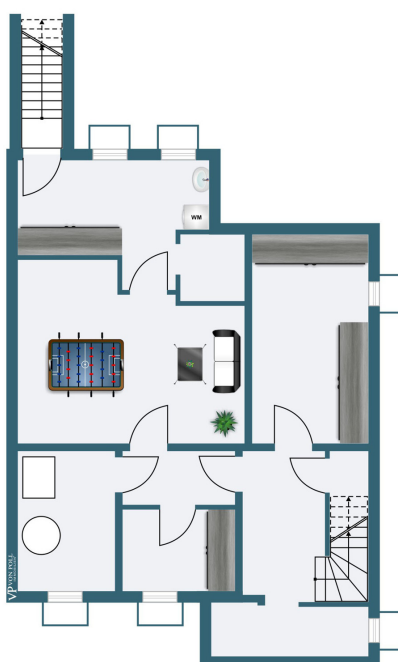
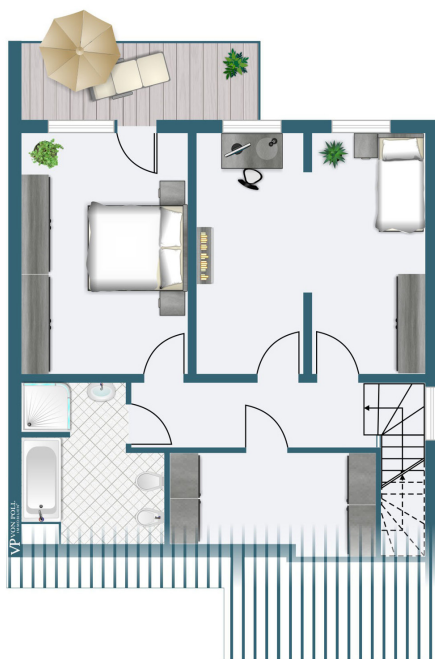
## Die Immobilie





Objektnummer: 25061008 - 44879 Bochum – Dahlhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25061008 - 44879 Bochum – Dahlhausen

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
BEST 100 2023

**Top-Makler Bochum**

★★★★★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

Charter 100 Institut  
IM TEST: 3.104 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  
OF THE WORLD®

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

Objektnummer: 25061008 - 44879 Bochum – Dahlhausen

## Ein erster Eindruck

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 blickgeschützte 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.



Objektnummer: 25061008 - 44879 Bochum – Dahlhausen

## Ausstattung und Details

- 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

Objektnummer: 25061008 - 44879 Bochum – Dahlhausen

## Alles zum Standort

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. Bushaltestellen sind fußläufig erreichbar.

Objektnummer: 25061008 - 44879 Bochum – Dahlhausen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 10.3.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 41.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.



Objektnummer: 25061008 - 44879 Bochum – Dahlhausen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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