

Bochum - Linden

# Großzügige Doppelhaushälfte mit hochwertiger Ausstattung und drei Garagen in ruhiger Wohnlage

Property ID: 26061029



www.von-poll.com

**PURCHASE PRICE: 675.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 240 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7.5 • LAND AREA: 437 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26061029 - 44879 Bochum - Linden**

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

**Property ID: 26061029 - 44879 Bochum - Linden**

## At a glance

|                      |                        |                     |                                                                           |
|----------------------|------------------------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Property ID          | 26061029               | Purchase Price      | 675.000 EUR                                                               |
| Living Space         | ca. 240 m <sup>2</sup> | House               | Semi-detached house                                                       |
| Roof Type            | Gabled roof            | Commission          | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Rooms                | 7.5                    | Construction method | Solid                                                                     |
| Bathrooms            | 3                      | Usable Space        | ca. 26 m <sup>2</sup>                                                     |
| Year of construction | 1985                   | Equipment           | Terrace, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony                             |
| Type of parking      | 3 x Garage             |                     |                                                                           |

Property ID: 26061029 - 44879 Bochum - Linden

## Energy Data

|                                |                 |
|--------------------------------|-----------------|
| Type of heating                | Central heating |
| Energy Source                  | Gas             |
| Energy certificate valid until | 26.02.2035      |
| Power Source                   | Gas             |

|                                                      |                                |
|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Final energy consumption                             | 88.09 kWh/m²a                  |
| Energy efficiency class                              | C                              |
| Year of construction according to energy certificate | 1985                           |



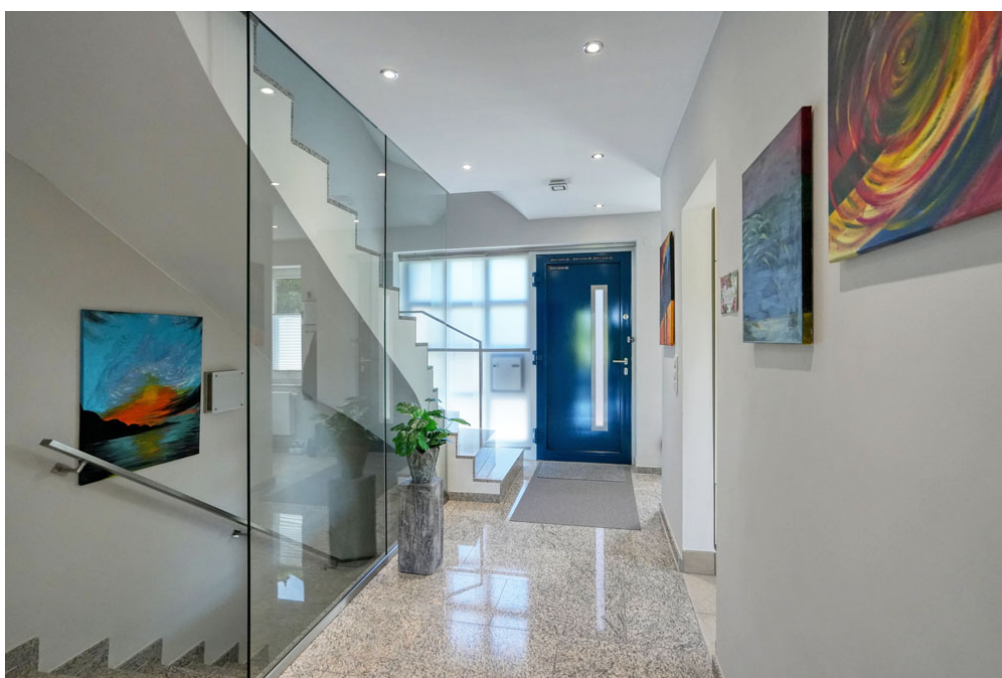
Property ID: 26061029 - 44879 Bochum - Linden

## The property



Property ID: 26061029 - 44879 Bochum - Linden

## The property





Property ID: 26061029 - 44879 Bochum - Linden

## The property



Property ID: 26061029 - 44879 Bochum - Linden

## The property





Property ID: 26061029 - 44879 Bochum - Linden

## The property



Property ID: 26061029 - 44879 Bochum - Linden

## The property



Property ID: 26061029 - 44879 Bochum - Linden

## The property





Property ID: 26061029 - 44879 Bochum - Linden

## The property



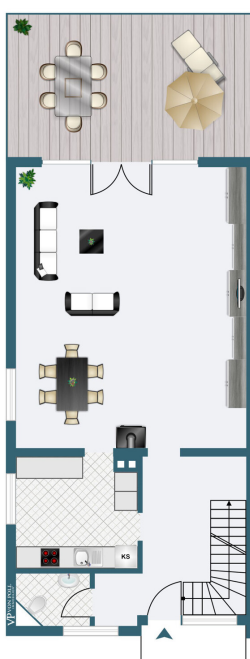
**Property ID: 26061029 - 44879 Bochum - Linden**

## The property



Property ID: 26061029 - 44879 Bochum - Linden

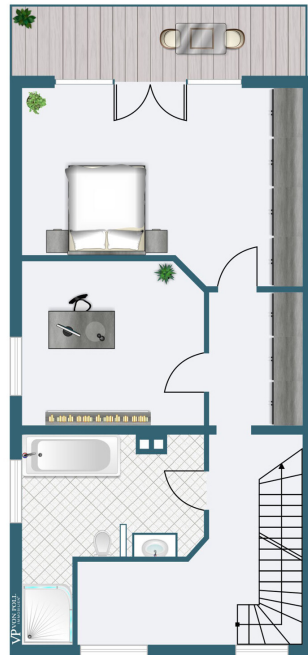
## The property





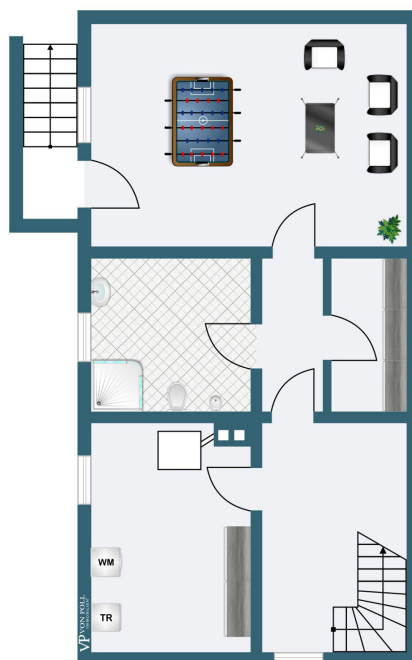
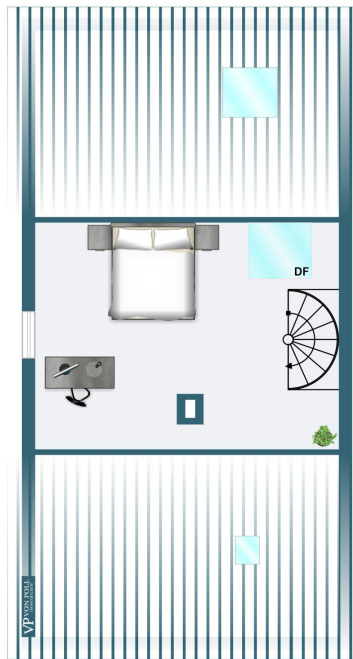
Property ID: 26061029 - 44879 Bochum - Linden

## The property



Property ID: 26061029 - 44879 Bochum - Linden

## The property



**Property ID: 26061029 - 44879 Bochum - Linden**

## A first impression

Diese attraktive und helle Doppelhaushälfte wurde ca. 1985 in massiver Bauweise als Zweifamilienhaus errichtet. Sie wurde ca. 2006 umfangreich saniert und in den Folgejahren regelmäßig modernisiert und gut in Stand gehalten.

Das Haus wird derzeit als Einfamilienhaus genutzt.

Im Erdgeschoss betritt man die Diele mit dem Gäste-WC und kommt dann in den großzügig geschnittenen Wohn-/Essbereich mit Kaminofen und mit Zugang auf die Terrasse und in den Garten. Die hochwertig ausgestattete Küche grenzt an den Ess-bereich.

Das Obergeschoss beinhaltet ein Schlafzimmer mit Zugang auf einen Balkon auf der Gartenseite, der sich über die gesamte Hausbreite erstreckt, ein Kinder- oder Arbeitszimmer sowie ein großzügiges Tageslicht-Bad, das mit einer Dusche und einer Badewanne ausgestattet ist.

Im Dachgeschoss gibt es zwei unterschiedlich große Räume, jeweils mit Zugang auf eine kleine Loggia, ein weiteres Zimmer, das sich als Spiel- oder Arbeitszimmer eignet, außerdem ein Tageslicht-Bad mit Dusche.

Der Spitzboden bietet ein großzügiges Studio.

Dachgeschoss und Spitzboden sind vorbereitet, um bei Bedarf als separate Wohnung genutzt zu werden. Dafür wäre es möglich, auf der Vorderseite des Hauses einen Zugang im Obergeschoss zu schaffen, der über eine Außentreppe erreichbar wäre.

Das Untergeschoss bietet ein großzügiges Zimmer mit Zugang über eine Treppe in den Garten, das sich als Gästezimmer oder Hobbyraum eignet, alternativ als Bereich für ein erwachsenes Kind, einschließlich Duschbad, das optional mit einer Sauna ausgestattet werden könnte. Außerdem befindet sich hier ein großer Hauswirtschafts- und Heizungsraum sowie ein Vorratsraum.

Der gepflegte Garten bietet mit Rasenflächen und Pflanzbereichen sowie einer gepflasterten Fläche vor den Garagen Raum für unterschiedliche Aktivitäten. Drei Garagen runden das Angebot ab.

**Property ID: 26061029 - 44879 Bochum - Linden**

## Details of amenities

- Fassade verklankert
- Hochwertige Bodenbeläge: Granit, Parkett, Fliesen etc.
- Weru-Therm-Kunststofffenster mit Isolierverglasung (2-fach VSG, bzw. 4-fach), mit Rollläden, teilweise elektrisch bedienbar und teilweise mit Insektenschutz
- Großer Kaminofen im Wohn-/Essbereich
- Drei moderne Tageslicht-Bäder mit Dusche, bzw. Dusche und Badewanne sowie Gäste-WC
- Einbau-Küche mit Granit-Arbeitsplatte
- Große, elektrisch bedienbare Markisen für Terrasse und Balkon
- Drei Garagen
- Dachgeschoss und Spitzboden können optional als separate Wohneinheit genutzt werden
- Teile der Inneneinrichtung namhafter Hersteller einschließlich der Einbauküche können eventuell übernommen werden



**Property ID: 26061029 - 44879 Bochum - Linden**

## All about the location

Diese attraktive Doppelhaushälfte liegt in einer gewachsenen und ruhigen Wohnlage an einer kleinen Privatstraße. Linden bietet mit ausgedehnten Grünflächen sowie der Nähe zur Ruhr und den Ruhrauen einen sehr hohen Wohnwert. Die Ruhr ist von diesem Haus nur wenige Gehminuten entfernt. Sämtliche Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs finden sich in dem Stadtteilzentrum in Linden. 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 fußläufiger Entfernung.

Die Immobilie hat eine sehr gute Anbindung an den überörtlichen Verkehr. In großer Nähe liegen Haltestellen des ÖPNV.

**Property ID: 26061029 - 44879 Bochum - Linden**

## Other information

**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.

**Property ID: 26061029 - 44879 Bochum - Linden**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**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)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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