

Sprockhövel – Herzkamp

# Familienfreundliches Reihenendhaus in naturnaher Wohnlage

Objektnummer: 24061021



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

KAUFPREIS: 369.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 155 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5 • GRUNDSTÜCK: 270 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24061021 - 45549 Sprockhövel – Herzkamp

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

Objektnummer: 24061021 - 45549 Sprockhövel – Herzkamp

## Auf einen Blick

|              |             |
|--------------|-------------|
| Objektnummer | 24061021    |
| Wohnfläche   | ca. 155 m²  |
| Dachform     | Satteldach  |
| Zimmer       | 4.5         |
| Baujahr      | 1985        |
| Stellplatz   | 1 x Carport |

|            |                                                                           |
|------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis  | 369.000 EUR                                                               |
| Haus       | Reihenendhaus                                                             |
| Provision  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche | ca. 50 m²                                                                 |

Objektnummer: 24061021 - 45549 Sprockhövel – Herzkamp

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergieverbrauch         | 101.40 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 10.08.2034     | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1985           |



Objektnummer: 24061021 - 45549 Sprockhövel – Herzkamp

## Die Immobilie



Objektnummer: 24061021 - 45549 Sprockhövel – Herzkamp

## Die Immobilie





Objektnummer: 24061021 - 45549 Sprockhövel – Herzkamp

## Die Immobilie



Objektnummer: 24061021 - 45549 Sprockhövel – Herzkamp

## Die Immobilie





Objektnummer: 24061021 - 45549 Sprockhövel – Herzkamp

## Die Immobilie



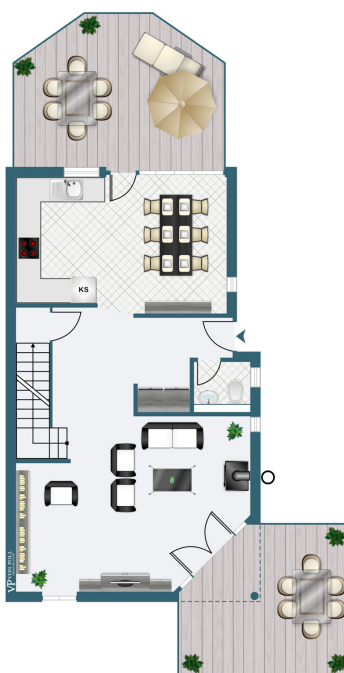
Objektnummer: 24061021 - 45549 Sprockhövel – Herzkamp

## Die Immobilie



Objektnummer: 24061021 - 45549 Sprockhövel – Herzkamp

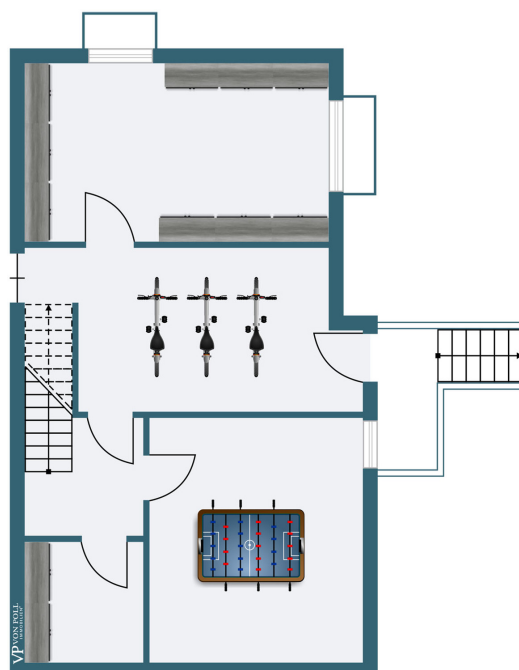
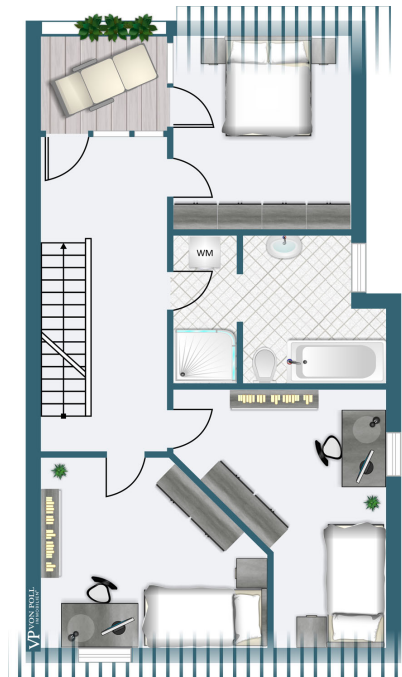
## Die Immobilie





Objektnummer: 24061021 - 45549 Sprockhövel – Herzkamp

## Die Immobilie



Objektnummer: 24061021 - 45549 Sprockhövel – Herzkamp

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL  
IMMOBILIEN



**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: 24061021 - 45549 Sprockhövel – Herzkamp

## Ein erster Eindruck

Bei dieser Immobilie handelt es sich um ein Reihenendhaus, das 1985 mit zwei weiteren Häusern als gemeinschaftliche Anlage in der Rechtsform einer Eigentumswohnung errichtet wurde. Im Erdgeschoss betritt man zunächst eine Diele mit Garderobe und Gäste-WC. Von dort gelangt man auf der einen Seite in das großzügige Wohnzimmer, auf der anderen Seite in die geräumige Essküche. Beide Räume haben jeweils einen Zugang auf eine Terrasse auf der Vorderseite und der Rückseite des Hauses. Im Dachgeschoss liegen drei Räume, die sich als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer eignen sowie ein geräumiges Bad, das mit Dusche und Badewanne ausgestattet ist. Eine Loggia mit Zugang von Flur steht zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung. Im nachträglich ausgebauten Spitzboden befindet sich ein helles, geräumiges Studio mit einem Duschbad. Im Untergeschoss liegen zwei große Räume und ein kleinerer Vorratsraum zur alleinigen Nutzung, außerdem der Heizraum, ein Hauswirtschaftsraum und ein Fahrradraum zur gemeinschaftlichen Nutzung. Der Garten wird durch die beiden Terrassen dominiert, die zur Vormittagssonne nach Südosten, bzw. zur Nachmittagssonne nach Nordwesten ausgerichtet sind. Eine Rasenfläche bietet Platz für Spielgeräte. Ein Carport und ein Außenstellplatz vervollständigen das Angebot.



Objektnummer: 24061021 - 45549 Sprockhövel – Herzkamp

## Ausstattung und Details

- Fassade mit Holz verkleidet
- Fußbodenbelag überwiegend Granit, Teppichboden, bzw. Fliesen
- Holzfenster mit Isolierverglasung
- Zwei Bäder und Gäste-WC
- Kaminanschluss im Wohnbereich
- PKW-Carport und Stellplatz

Objektnummer: 24061021 - 45549 Sprockhövel – Herzkamp

## Alles zum Standort

Diese Immobilie liegt in grüner Wohnlage im Südwesten Sprockhövels inmitten einer ländlichen Umgebung in Herzkamp in der Nähe der Stadtgrenze zu Wuppertal. Herzkamp hat einen kleinen Ortskern mit einer guten Infrastruktur. Schulen und Kindergärten sind wenig entfernt. Die Immobilie hat durch die Nähe zu den Autobahnen A1, A43 und A46 eine hervorragende überörtliche Anbindung in alle Richtungen. Eine Bushaltestelle liegt in unmittelbarer Nähe.

Objektnummer: 24061021 - 45549 Sprockhövel – Herzkamp

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.8.2034. Endenergieverbrauch beträgt 101.40 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 24061021 - 45549 Sprockhövel – Herzkamp

## 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)