

Liebhaberstück für die ganze Familie

44795 Bochum / Weitmar Mark, Doppelhaushälfte zum Kauf

Objekt ID: MM-001488



Wohnfläche ca.: **255 m²** - Zimmer: **10** - Kaufpreis: **498.000 EUR**



Liebhaberstück für die ganze Familie

Objekt ID	MM-001488
Objekttypen	Doppelhaushälfte, Haus
Adresse	(Weitmar Mark) 44795 Bochum / Weitmar Mark Nordrhein-Westfalen
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	255 m ²
Nutzfläche ca.	30 m ²
Vermietbare Fläche ca.	59 m ²
Grundstück ca.	354 m ²
Zimmer	10
Schlafzimmer	7
Badezimmer	3
Separate WC	1
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1989
Zustand	gepflegt
Ausstattung	Standard
Bauweise	Massiv
Ausstattung / Merkmale	Außenstellplatz, Badewanne, Balkon/Terrasse Südwest, Dusche, Einbauküche, Einliegerwohnung, Garage, Gartennutzung, Gäste-WC, Kamin, Keller, Massivbauweise, Separates WC, Terrasse, Wintergarten
Käuferprovision	3,87% inkl. MWST



Kaufpreis

498.000 EUR



Objektbeschreibung

In einer ruhigen Seitenstraße im beliebten Stadtteil Weitmar-Mark treffen Sie auf Ihr neues Zuhause. Die aus dem Jahre 1989 stammende zweieinhalbgeschossige Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung befindet sich auf einem ca. 354m² großen Grundstück am Rande eines Parks. Eine Wohnfläche von insgesamt ca. 255m² bietet mit sieben Schlafzimmern viel Platz für große Familien. Der Traum vom Mehrgenerationenwohnen oder einem Gewerbe im eigenen Haus kann in dieser Immobilie wahr werden.

Über einen kleinen Vorgarten gelangen Sie in das ca. 74m² große Erdgeschoss des Hauses. Von der Diele fällt der Blick sofort auf den großzügigen ca. 25m² großen Wohnbereich. Der schöne Eichenparkettboden und der Kaminofen verleihen dem Raum eine gemütliche Atmosphäre. Für viel Licht und ein ganz besonderes Wohngefühl sorgt der angrenzende ca. 13m² große Wintergarten mit südwestlicher Ausrichtung. Aus dem Wintergarten gelangen Sie über eine Treppe in den schönen Garten. Der ca. 18m² große Essbereich ist durch eine Wand vom Wohnbereich getrennt. Für eine offene Raumgestaltung kann diese Wand entfernt werden. Auch die Wand zur an den Essbereich angrenzenden, ca. 8m² großen Küche könnte entfernt werden. Eine Abstellkammer und ein Gäste-WC komplettieren das Raumangebot im Erdgeschoss.

Über das Treppenhaus gelangen Sie in das ca. 75,5m² große Obergeschoss. Das ca. 21m² große Hauptschlafzimmer sowie zwei weitere Schlafzimmer mit ca. 16m² und ca. 11m² stehen hier zur Verfügung. Aus dem kleineren Schlafzimmer gelangen Sie in den ca. 13m² großen Wintergarten. Durch die Oberlichter bieten sich Ihnen hier traumhafte Lichtverhältnisse. Ein Atelier kann hier hervorragend eingerichtet werden. Über eine Balkontür gelangen Sie auf das Garagendach. Hier ließe sich ein zusätzlicher Balkon schaffen, der auch von einem der Schlafzimmer aus begehbar wäre. Ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne sowie ein Abstellraum vervollständigen das Raumangebot im Obergeschoss.

Das Dachgeschoss kann auf einer Wohnfläche von ca. 46m² mit zwei etwa gleich großen Schlafzimmern sowie einem Arbeitszimmer und einem Badezimmer mit Dusche aufwarten.

Das Untergeschoss beherbergt neben den Kellerräumen und der Waschküche eine ca. 59m² große Einliegerwohnung mit separatem Eingang. Zwei Zimmer, eine Küche und ein WC mit Dusche gehören zu dem Raumangebot in der Souterrain-Wohnung. Derzeit sind in den Zimmern eine Bibliothek und ein Arbeitszimmer eingerichtet. Von dem Arbeitszimmer aus gelangen Sie über eine ca. 12m² große Terrasse in den wunderschön angelegten Garten. Die überdachte Terrasse mit Südwestausrichtung ist auch an regnerischen Tagen ein schöner Ort zum Entspannen. Der Garten besticht durch eine schöne Bepflanzung. Ein Tor führt von hier aus direkt in den angrenzenden Park.



Zum Haus gehören ein Außenstellplatz und eine vollunterkellerte Garage mit Platz für zwei Fahrzeuge hintereinander.

Es besteht die Möglichkeit einen weiteren Außenstellplatz zu schaffen.

Im Keller der Garage kann auf knapp 30m² eine Werkstatt oder ein Hobbyraum eingerichtet werden.

Das Gebäude ist mit einer Gaszentralheizung ausgestattet.

Ausstattung

DHH mit Einliegerwohnung und ausgebautem Dach

255 m² Wohnfläche

354 m² Grundstück

Erdgeschoss (ca. 74m²):

Wohnen (ca. 25,5m²), Essen (ca. 18m²), Küche (ca. 8m²), Südwest-Wintergarten (ca. 13m²), Gäste-WC, Diele, Garderobe und Abstellkammer

Kaminofen vorhanden, offene Gestaltung von Wohnen/Essen/Kochen möglich

Garten vom Wintergarten aus begehbar (über Treppe), direkter Zugang vom Garten in den Park

Obergeschoss (ca. 75,5m²):

3 Schlafzimmer (ca. 22m²/ ca. 16m²/ ca. 11,5m²), Wannenbad mit Dusche (ca. 6,5 m²), Südwest-Wintergarten (ca. 13m²)

Erweiterung um weitere Terrasse/Balkon möglich

Dachgeschoss ausgebaut (ca. 46m²):

2 Schlafzimmer (ca. 18m²/ ca. 17m²), Arbeitszimmer (ca. 5,5m²), Tageslichtbad mit Dusche (ca. 5m²), Flur

Souterrain-Einliegerwohnung (separater Eingang) (ca. 59m²):

2 Zimmer, Küche, WC mit Dusche, Zugang zu Südwest-Terrasse und Garten

Glasüberdachung und Markise für Terrasse, direkter Zugang vom Garten in den Park

Keller-, Hauswirtschaftsräume und Abstellkammer für Gartengeräte im Souterrain

Vollunterkellerte Garage für zwei PKW hintereinander (ca. 30m²)

Werkstatt/Hobbyraum unter Garage mit zwei separaten Eingängen (Garten/Straße)

Stellplatz vor der Garage, Ausbaureserve für weiteren Stellplatz

Baujahr 1989

Bj. Gaszentralheizung, Elektrik, Wasser, Fenster (außer Wintergarten), Satteldach: 1989

Bj. Bäder: 1990

Bj. Einliegerwohnung, Wintergärten inkl. dortige Fenster: 1999-2000

Bj. Dachausbau, Garage: 1992

Bj. Fassadenverkleidung Garten: 2005



Böden: Parkett, Fliesen, Teppichböden
Innentreppen aus Beton mit Teppichbodenbelag
Holztreppe zum DG
Wärme gedämmter Außenputz
TV über Kabel
Kunststoff-Fenster mit Zweischeibenisolierverglasung
Warmwasser über Gaszentralheizung
Bergschadenverzicht: Nein

Sonstiges

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf oder Zwischenvermietung vorbehalten. Aufgrund des Gesetzes über das Aufspüren von Gewinnen aus schweren Straftaten (Geldwäschegesetz - GwG) von 2008 sind wir im Zuge der allgemeinen Sorgfaltspflicht dazu verpflichtet, spätestens wenn Kaufinteresse bekundet wird, Ihre Personalien zu überprüfen und dies auch dem Gesetzgeber gegenüber nachzuweisen. Bitte haben Sie daher Verständnis, dass wir eine Kopie Ihres Personalausweises anfertigen müssen. Diese sowie sämtliche Daten werden durch uns selbstverständlich streng vertraulich behandelt. Erfüllungsort für alle Verpflichtungen des Kunden ist der Sitz unserer Firma. Ist der Kunde Kaufmann im Sinne des HGB ist Gerichtsstand der Sitz unserer Firma.

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	03.01.2027
Baujahr lt. Energieausweis	1989
Primärenergieträger	Gas
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	C



Lage

Ihr Immobilienmakler in Bochum präsentiert Ihnen dieses schöne Haus im beliebten Stadtteil Weitmar-Mark.

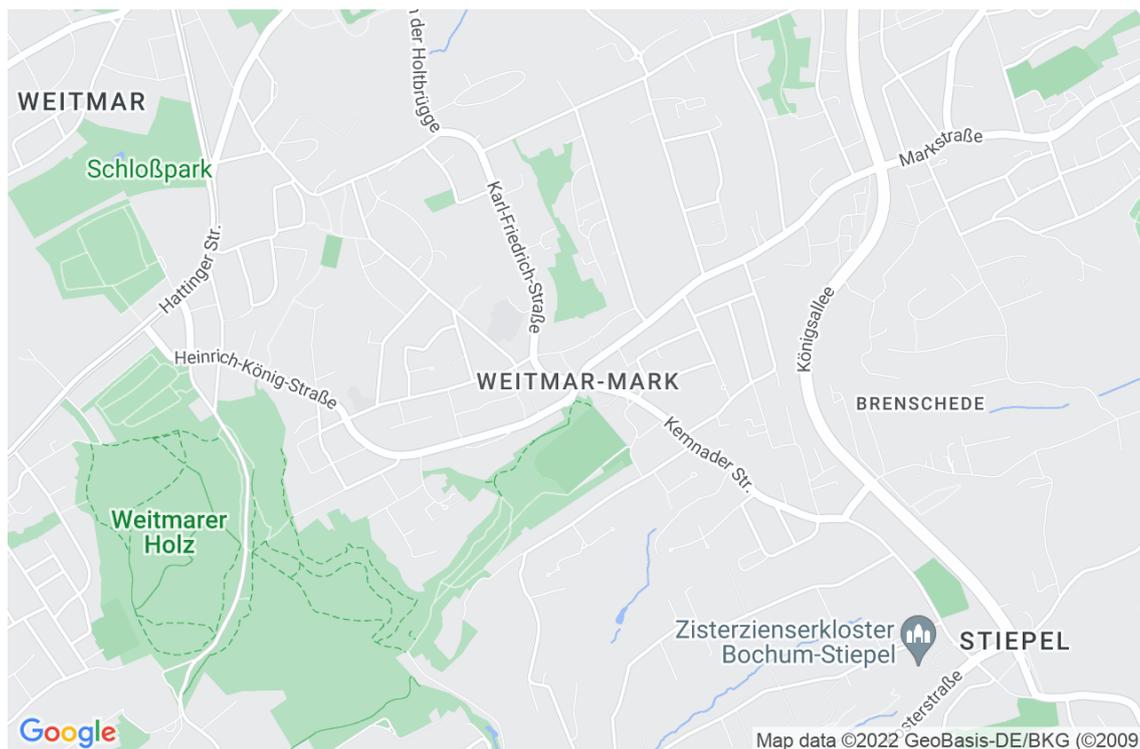
Im Zentrum von Weitmar-Mark finden Sie alle Annehmlichkeiten zentral an einem Ort: Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Boutiquen, sowie Ärzte und Apotheken sind fußläufig zu erreichen. Frische Produkte aus der Region gibt es auf dem dienstags und freitags stattfindenden Wochenmarkt.

Naherholung und ausgiebige Strecken zum Spazieren oder Fahrradfahren finden Sie im Weitmarer Holz und im Schloßpark. Zahlreiche Sportvereine und Kurse runden das Freizeitangebot ab.

Kitas, Kindergärten und Grundschulen erreichen Sie fußläufig, genauso wie die öffentlichen Verkehrsmittel, mit denen Sie schnell an weiterführenden Schulen oder der Ruhr-Universität sind.

Mehrere Buslinien sorgen außerdem für eine ausgezeichnete Anbindung an die Innenstadt und den Bochumer Hbf. Mit dem Bus benötigen Sie ca. 15 Minuten in die Bochumer City, mit dem Auto sind Sie in etwas mehr als zehn Minuten dort. In wenigen Fahrminuten erreichen Sie die A448 und haben so hervorragenden Anschluss an das Autobahnnetz und umliegende Städte.

Das Universitätsklinikum Bergmannsheil erreichen Sie in ca. zehn Autominuten.





Garten



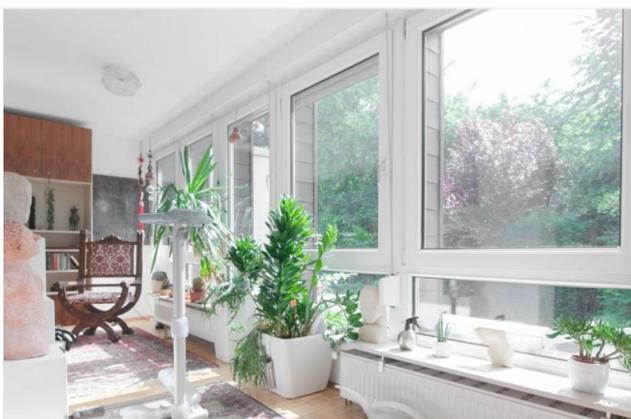
Straßenansicht



Wohnzimmer



Wohnzimmer mit Kaminofen



Anbau Wintergarten



Anbau mit Ausgang Garten





Treppe zum Garten



Garten



Ausgang zum Siepen



Blick vom Flur



Esszimmer



Kaminofen





Küche



Küche



Treppenhaus



Schlafzimmer OG



Schlafzimmer OG

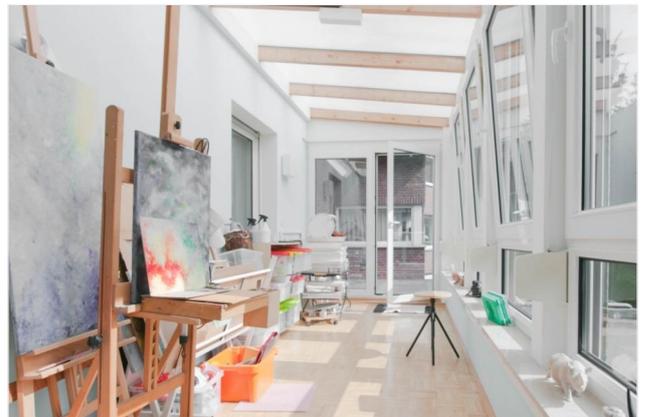


Gästezimmer OG





Wintergarten OG



Wintergarten OG



Garagendach mit Zugang Wintergarten und



Wannenbad mit Dusche OG



Schlafzimmer DG



Gäste WC oder Arbeitszimmer DG



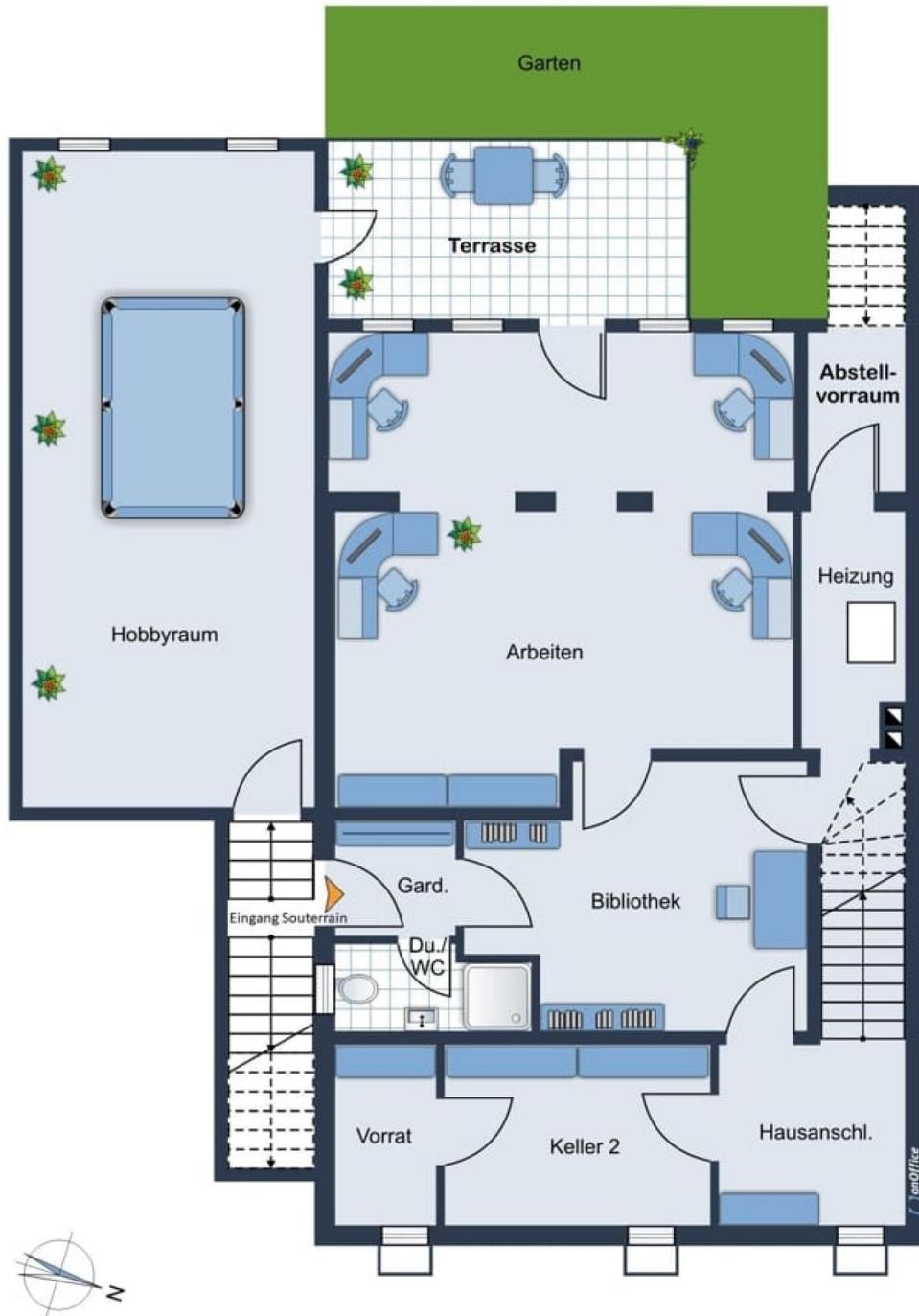


Bibliothek Einliegerwohnung



Grundriss

Untergeschoss/Souterrain



**Untergeschoss/Souterrain
nicht maßstabgerecht!**



Grundriss

Erdgeschoss



**Erdgeschoss
nicht maßstabsgerecht!**



Grundriss

Obergeschoss

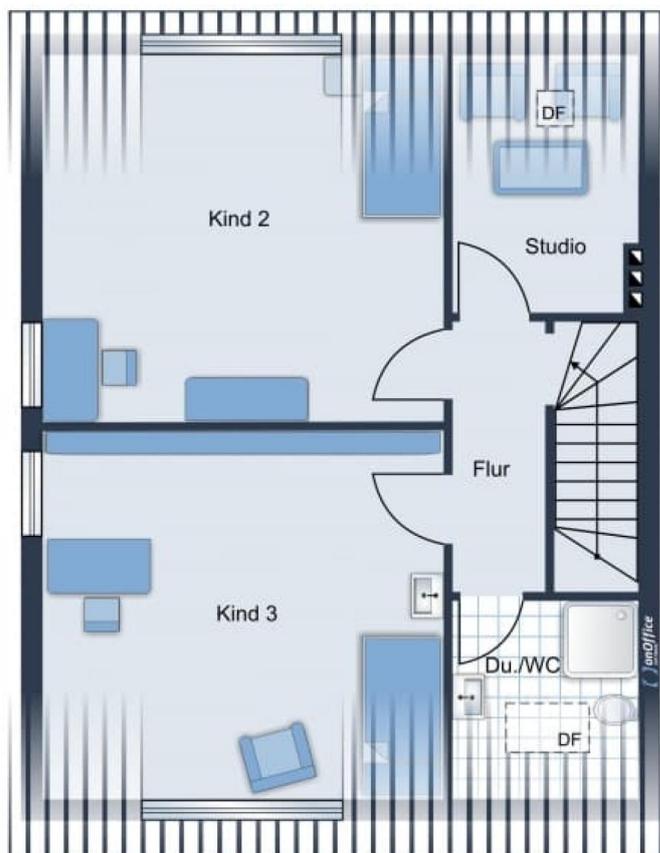


**Obergeschoss
nicht maßstabsgerecht!**



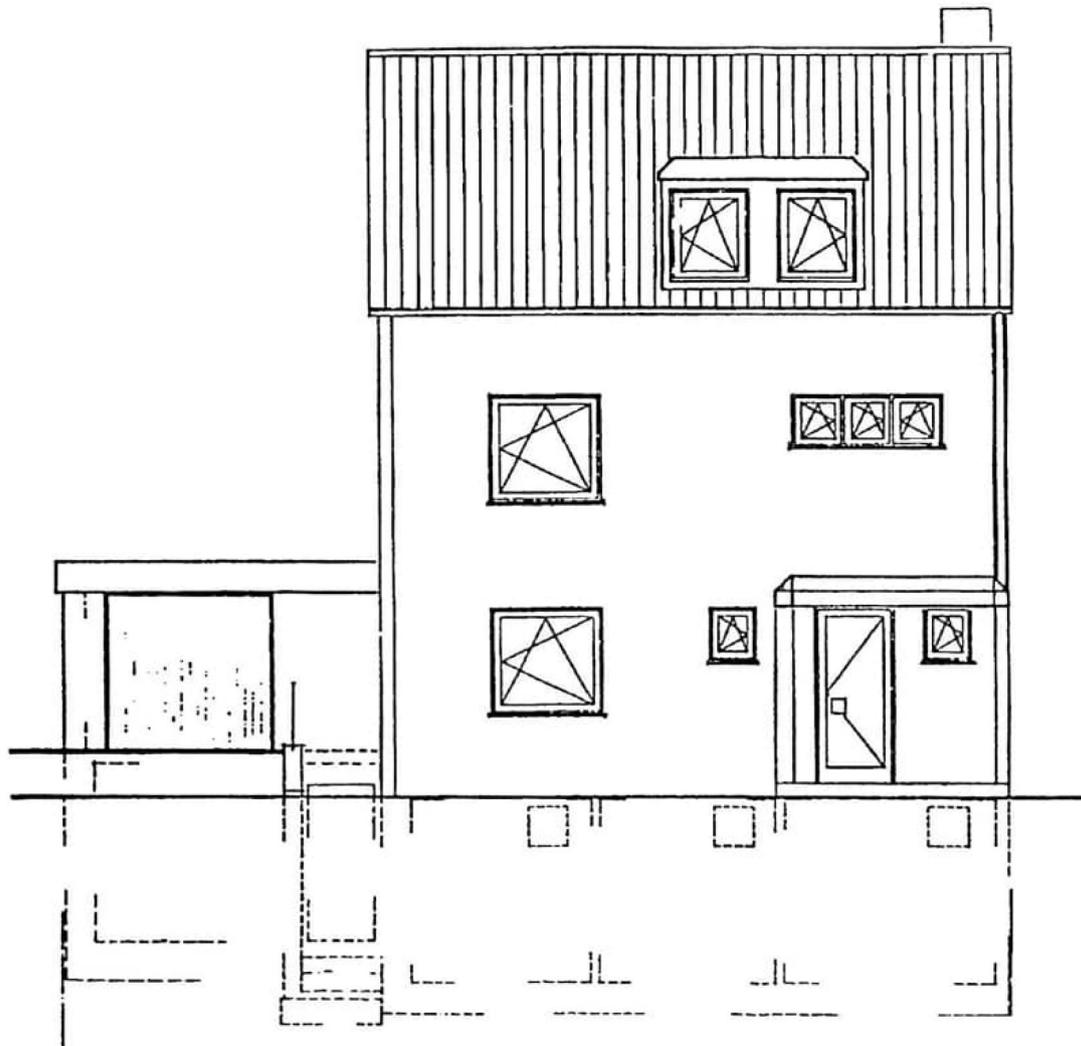
Grundriss

Dachgeschoss



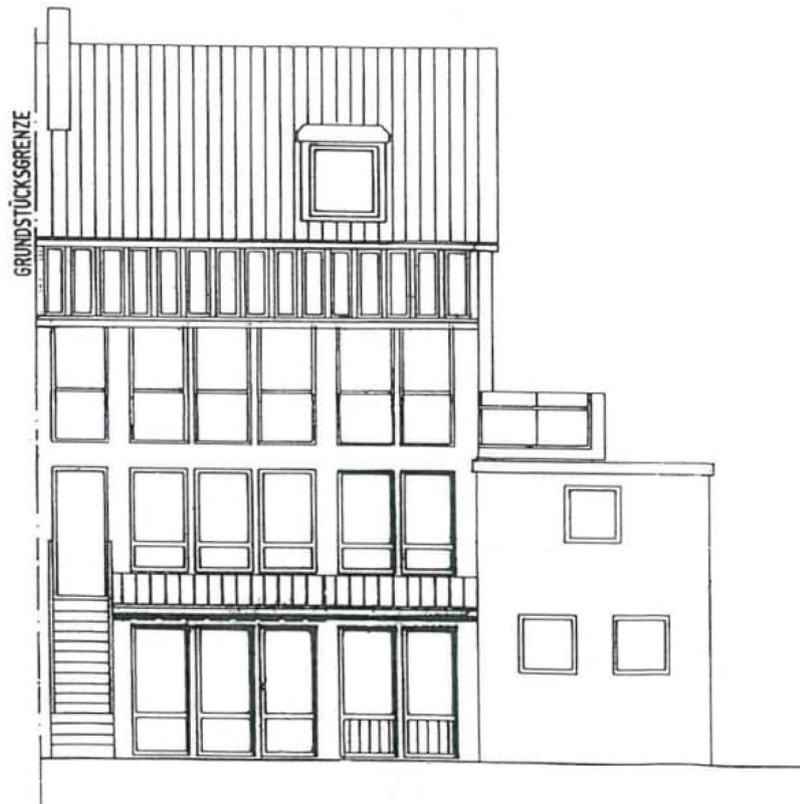
Grundriss

Ostansicht



Grundriss

Westansicht



Grundriss

Südansicht



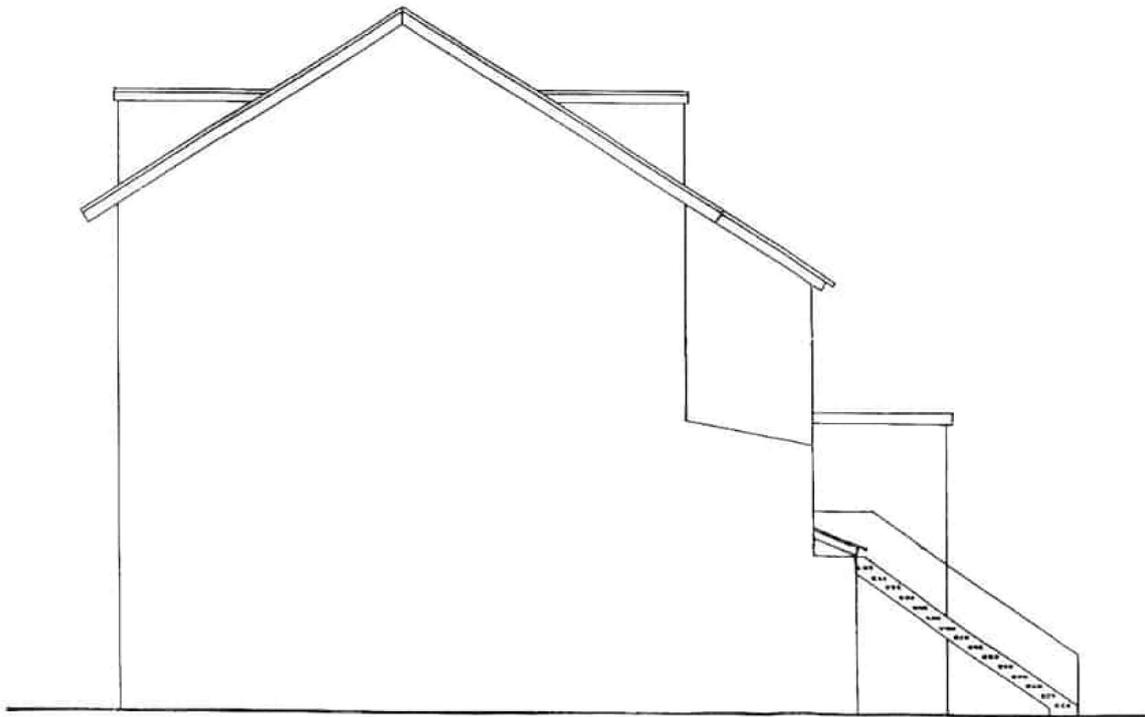
Grundriss

Südansicht mit optionalem Balkon



Grundriss

Nordansicht



Grundriss

Schnitt

