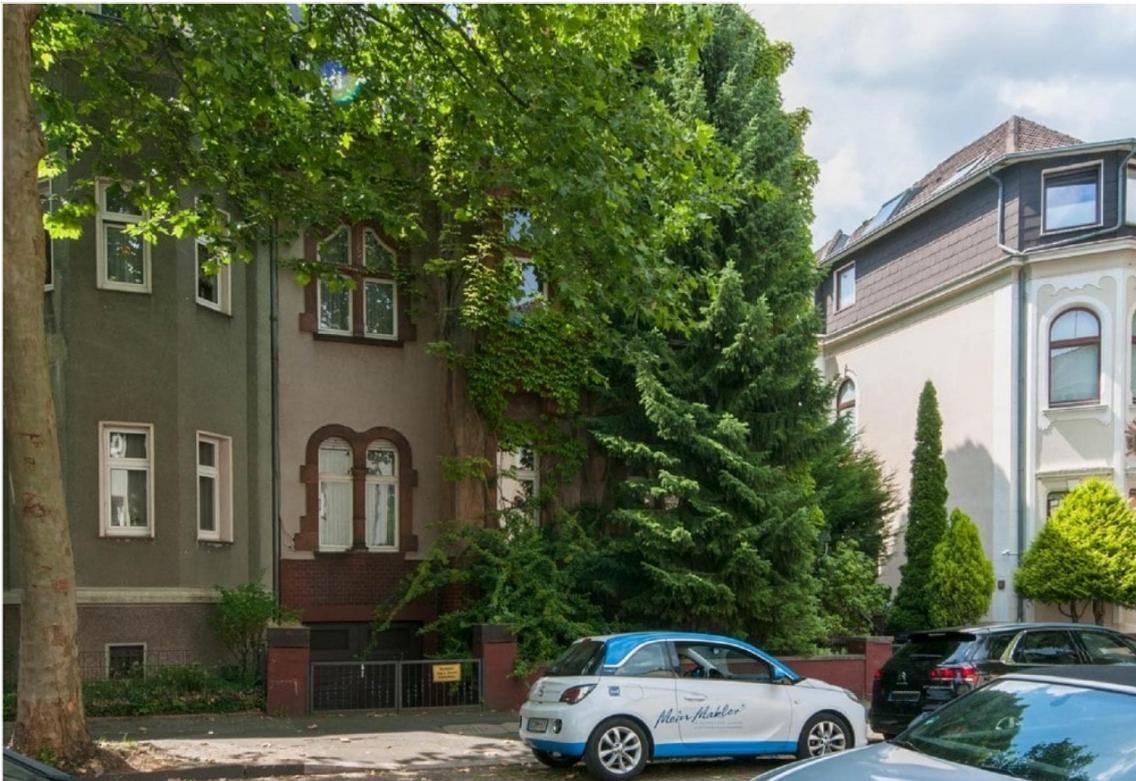


## Liebhaberobjekt im Stadtparkviertel!

44791 Bochum Mitte, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: MM-002091



Wohnfläche ca.: **235 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **9** - Kaufpreis: **690.000 EUR**



## Liebhaberobjekt im Stadtparkviertel!

Objekt ID	MM-002091
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	44791 Bochum Mitte Nordrhein-Westfalen
Wohnfläche ca.	235 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	250 m <sup>2</sup>
Zimmer	9
Badezimmer	2
Separate WC	2
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1903
Garage	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Balkon/Terrasse Nordwest, Denkmalschutz, Einliegerwohnung, Garage, Gartennutzung, Separates WC
Käuferprovision	3,98 % inkl. MwSt.
Kaufpreis	690.000 EUR



## Objektbeschreibung

Ihr Immobilienmakler aus Bochum präsentiert Ihnen dieses geschichtsträchtige und seltene Anwesen mit denkmalgeschützter Fassade in wunderschöner Lage im Stadtparkviertel.

Die Immobilie aus dem Jahr 1903 bietet mit Einliegerwohnung insgesamt ca. 235m<sup>2</sup> Wohnfläche. Der Traum vom Mehrgenerationenwohnen oder einem Gewerbe im eigenen Haus kann in dieser Immobilie wahr werden.

Über eine Außentreppe gelangen Sie in das Erdgeschoss des Hauses. Großzügigkeit und offene Räume erwarten Sie im Inneren. Zunächst betreten Sie den Eingangsbereich. Von hier aus sind die Einliegerwohnung und das Treppenhaus in die oberen Etagen erreichbar. Geradeaus gelangen Sie in die Einliegerwohnung. Es verteilen sich ca. 80m<sup>2</sup> Wohnfläche auf drei Zimmer, Küche, Tageslichtbad und Diele.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in die Diele. Auf der gegenüberliegenden Seite des Eingangs befindet sich das erste große Zimmer. Dieses lässt sich ideal als Schlafzimmer nutzen und bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett und einen großen Schrank. Ein großes Erkerfenster schafft eine gemütliche Atmosphäre. Hier können Sie eine schöne Leseecke gestalten.

Angrenzend befindet sich das zweite Zimmer. Als Arbeits- bzw. Kinderzimmer ist es hervorragend geeignet und bietet ausreichend Raum für einen Schreibtisch, einen Schrank und ein Bett.

Als Nächstes gelangen Sie über die Diele in das geräumige Wohnzimmer. Große Fenster lassen viel Licht in den Raum und schaffen mit dem Tonnengewölbe eine historische Atmosphäre. Es bieten sich Ihnen ausreichend Möglichkeiten, eine schöne Wohngarnitur und ein TV Board zu platzieren. Nebenan befindet sich das Tageslichtbadezimmer. Dieses ist halbhoch mit hellen Wandfliesen versehen und enthält eine Wanne, ein Waschbecken und ein WC. Zuletzt gelangen Sie in die Küche mit viel Platz für eine Einbauküche und einen Essplatz. Zusätzlich bietet die Küche einen Blick auf den Garten. Ein Grill und eine Sitzgarnitur finden hier hervorragend einen Platz.

Wieder im Eingangsbereich angelangt, betreten Sie über eine Tür das offene Treppenhaus. Über eine großzügige geschwungene Treppe gelangen Sie in die oberen Etagen. Hohe Flurfenster mit Bauelementen schaffen eine repräsentative Ausstrahlung. In der ersten und zweiten Etage werden Sie durch Galerien empfangen. Die Galeriebereiche sind großzügig gestaltet und bieten Ihnen wertvollen Stauraum. Links befindet sich die Küche. Genügend Platz für eine Einbauküche ist vorhanden. Im nächsten Raum befindet sich der großzügige Wohn- und Essbereich, der durch seinen guten Schnitt ideale Stellmöglichkeiten bietet und durch eine Schiebetür ideal aufteilbar ist. Ein Tonnengewölbe bringt auch hier Stilelemente aus vergangenen Zeiten ein. Der vordere Bereich des Raumes, der an die Küche angeschlossen ist, bietet ausreichend Platz für einen großen Esstisch. Ein Erker schafft auch hier eine schöne Atmosphäre.

Im hinteren Bereich kann eine Wohnlandschaft sehr gut integriert werden. Ein Tageslichtbadezimmer mit Zugang zum Balkon und ein Gäste WC runden das Raumangebot auf dieser Etage ab. Das Tageslichtbadezimmer verfügt über eine Badewanne, WC und Doppelwaschbecken.

Über das Treppenhaus erreichen Sie nun das zweite Obergeschoss. Hier befinden sich insgesamt vier Schlafräume und ein Gäste WC. Im Hauptschlafzimmer lassen sich ein Kingsizebett und ein großer Kleiderschrank gut unterbringen.

Die Kinderzimmer bieten ausreichend Platz für Bett, Schrank und gegebenenfalls einen Schreibtisch. Zusätzlich haben Sie über diese Etage über eine separate Tür mit Treppe die Möglichkeit, das Dachgeschoss zu erreichen. Die offene Gestaltung des Dachstuhls verleiht der Etage eine wunderbare Atmosphäre. Die räumliche Trennung vom Rest des Hauses eröffnet für das Dachgeschoss zahlreiche Perspektiven. Mit einem Wohnbereich und einem zusätzlichen Zimmer eignet sich dieser Bereich



hervorragend für ein älteres Kind.

## Ausstattung

- Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung im EG
- Baujahr 1903
- 235m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 250m<sup>2</sup> Grundstück
- EG: 3 Zimmer, Küche und Badezimmer
- I.OG: 2 Zimmer, Küche, Badezimmer und Balkon
- II.OG: 3 Zimmer und Gäste WC
- DG: 2 Wohnbereiche
- UG: Waschküche, Kellerräume mit Zugang zur Garage
  
- 1 Garage
  
- Gaszentral-Heizung von 1974
- Elektrik von 1974 zum Teil älter
- Dach von 1974 und 1975
- Bäder von ca. 1950

## 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

Energieausweis

nicht erforderlich



## Lage

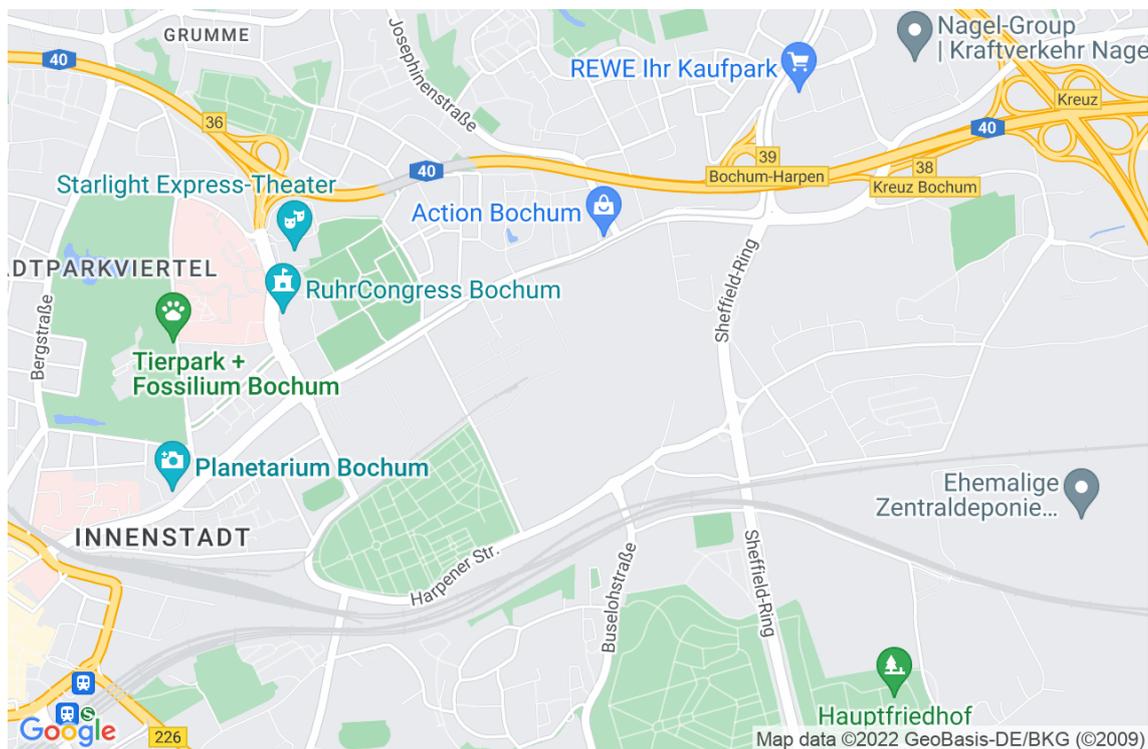
Zentraler geht es nicht. In der Bochumer Innenstadt liegt dieses Haus im schönen Stadtparkviertel. Hier finden Sie alles im direkten Umfeld. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken, Boutiquen und vieles mehr sind in der Innenstadt zahlreich vorhanden.

Sie erreichen das Bermuda3eck und den Hbf in kürzester Zeit, ebenso wie kulturelle Einrichtungen. Schauspielhaus, Musikforum, Bergbaumuseum, Zeiss-Planetarium und Jahrhunderthalle sind nur wenige Minuten entfernt. Freizeitmöglichkeiten sind durch die direkte Innenstadtlage zahlreich vorhanden, von Kino bis Lasertag stehen alle Möglichkeiten offen. Naherholung finden Sie im Stadtpark, im Westpark und im Kortumpark. Der Tierpark im Stadtpark bildet mit seinem neu errichteten Zoologischen Bewegungsspielplatz ein hervorragendes Ziel vor allem für Familien mit Kindern. Zum Weitmarer Holz oder zum Tippelsberg gelangen Sie in einigen Fahrminuten.

Kindergärten und Grundschulen sind schnell zu erreichen, zu weiterführenden Schulen gelangt man zu Fuß oder mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in wenigen Minuten.

Eine optimale Anbindung an die A448 und die A40 garantiert Ihnen ein schnelles Vorankommen mit dem Auto und einen guten Anschluss an die umliegenden Städte.

Die Augusta Kliniken Bochum Hattingen sind direkt in der Innenstadt gelegen und in kürzester Zeit erreichbar.





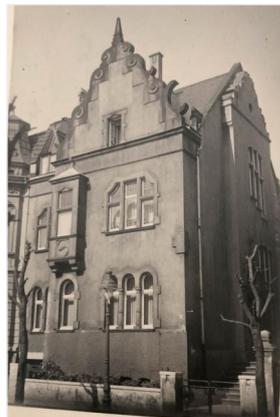
Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht

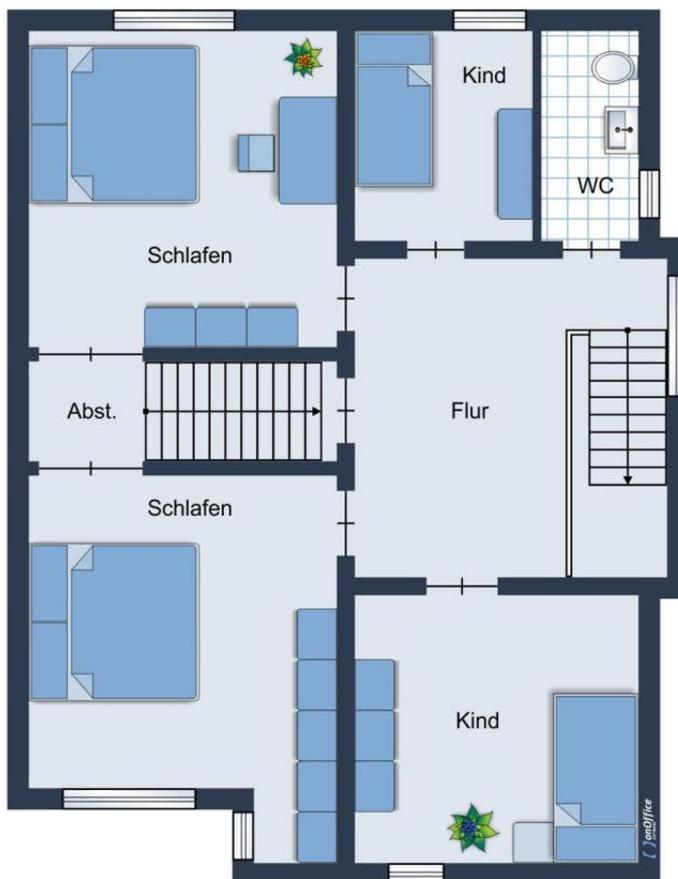


historische Ansicht



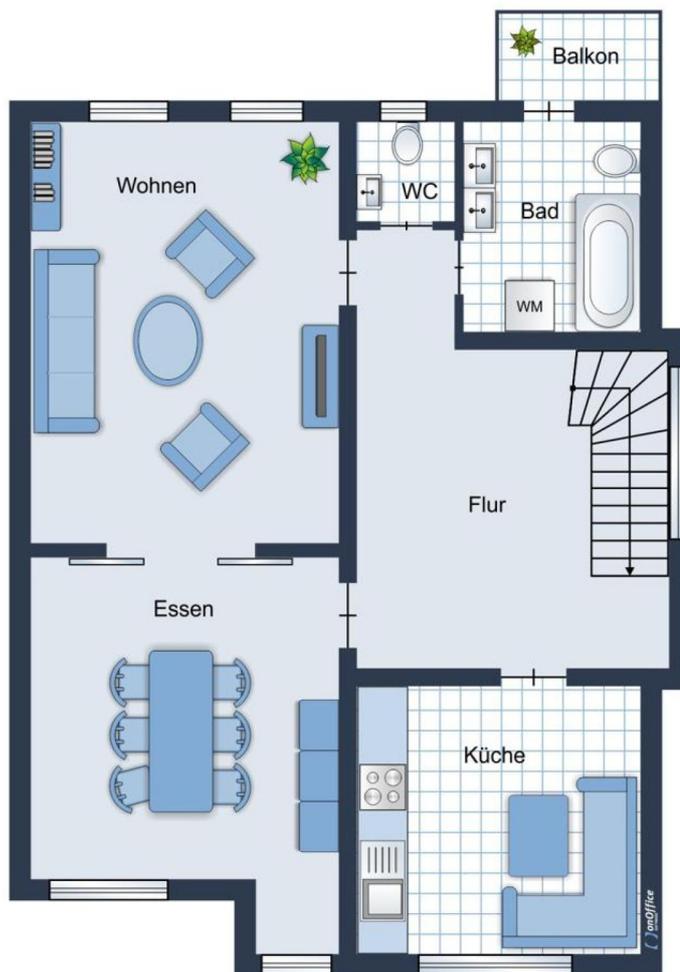
## Grundriss

II. Obergeschoss



## Grundriss

I. Obergeschoss



## Grundriss

Erdgeschoss

