

## Blickfang - Schickes Reihenmittelhaus in Bochum Linden

44879 Bochum / Linden, Reihenmittelhaus zum Kauf

Objekt ID: MM-001425



Wohnfläche ca.: **152 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **5,5** - Kaufpreis: **399.000 EUR**



## Blickfang - Schickes Reihenmittelhaus in Bochum Linden

Objekt ID	MM-001425
Objektypen	Haus, Reihenmittelhaus
Adresse	(Linden) 44879 Bochum / Linden Nordrhein-Westfalen
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	152 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	50 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	220 m <sup>2</sup>
Zimmer	5,5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Separate WC	1
Heizungsart	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1986
Zustand	teil-/vollrenoviert
Ausstattung	gehoben
Bauweise	Massiv
Stellplätze gesamt	1
Stellplatz	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Balkon/Terrasse Nordost, Dusche, Einbauküche, Einliegerwohnung, Gartennutzung, Gäste-WC, Kamin, Keller, Massivbauweise, Offene Küche, Separates WC
Käuferprovision	4,5% inkl. MwSt.
Kaufpreis	399.000 EUR



## Objektbeschreibung

Ihr Immobilienmakler in Bochum präsentiert Ihnen dieses wunderschöne Reihenmittelhaus mit Einliegerwohnung mit insgesamt circa 152m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Die Immobilie aus dem Jahr 1986 wurde umfassend modernisiert und renoviert und kann ohne weiteren Aufwand direkt bezogen werden.

Im Erdgeschoss betreten Sie zunächst das Treppenhaus. Von hier aus sind alle Etagen des Hauses erreichbar.

Geradeaus gelangen Sie durch eine Tür in den großzügigen Wohn- und Essbereich mit der offenen Küche.

Die Küche ist durch einen Tresen optisch von Wohn- und Essbereich getrennt. Weiße Fronten und eine hochwertige Arbeitsplatte aus Shivakashi-Granit verleihen dem Raum ein edles Ambiente.

Die Einbauküche verbleibt im Haus. Sie wurde 2007 erneuert und befindet sich in einem hervorragenden Zustand.

Der offene Kamin im Wohnbereich bildet eines der Highlights des Hauses und lädt zu gemütlichen Stunden ein.

Eine Wohnlandschaft und ein großer Esstisch lassen sich hervorragend integrieren.

Der Wohnbereich bietet einen sehr schönen Blick auf Terrasse und Garten, die erst 2009 neugestaltet wurden.

Die mit Bangkirai-Dielen versehene Terrasse ist überdacht und kann daher bei auch bei Regen ideal genutzt werden. Ein Grill und eine Sitzgarnitur finden hier hervorragend Platz.

Der Rest des Gartens ist als Kiesgarten gestaltet, der durch gezielte Bepflanzung einen schönen Blick bietet. So können Sie Ihren Garten genießen, ohne viel Zeit für Gartenarbeit zu opfern.

Ein Gäste-WC vervollständigt das Raumangebot auf dieser Etage. Cremefarbene Wandfliesen wurden hier verwendet. Der Boden wurde auf der gesamten Etage mit hellen, sandfarbenen Fliesen ausgestattet.

Über eine Wendeltreppe gelangen Sie direkt vom Wohnbereich in das Obergeschoss.

Im Flur wurden Einbauschränke verbaut, die wertvollen Stauraum bieten.

Rechts befindet sich das großzügige Schlafzimmer mit angeschlossenen Ankleidebereich.

Von Schlafzimmer und Flur erreichbar ist das 2017 modernisierte Hauptbadezimmer.

Moderne Armaturen und eine große, durch eine Glaswand abgetrennte Regendusche erschaffen hier eine Wohlfühlatmosphäre. Großformatige graue Fliesen an Boden und Wänden unterstützen diesen Effekt.

Ein weiteres Zimmer eignet sich hervorragend als Kinder-, Arbeits- oder Hobbyzimmer.

Auf dieser Etage wurde - ausgenommen im Badezimmer - ein beige melierter Teppich verlegt. In Verbindung mit weiß gestrichenen Wänden verleiht er eine nordische Schlichtheit. Eine eigene Note kann hier hervorragend eingebracht werden.

Über das vorgeschaltete Treppenhaus erreichbar ist die Einliegerwohnung im Dachgeschoss.

Die offene Gestaltung des Dachstuhls verleiht der Etage eine wunderbare Atmosphäre.

Die räumliche Trennung vom Rest des Hauses eröffnet für das ausgebaute Dachgeschoss zahlreiche Perspektiven.

Mit einem großzügigen Wohnbereich, einer angeschlossenen (Tee-)Küche, einem zusätzlichen Zimmer und einem Bad mit Dusche eignet sich dieser Bereich hervorragend für ein älteres Kind.

Auch das Konzept Arbeiten und Wohnen unter einem Dach kann durch die Einliegerwohnung umgesetzt werden. Ein Homeoffice lässt sich hier ideal einrichten.

Im Keller des Hauses befindet sich neben Waschküche und Lagerraum außerdem ein Hobbyraum mit



Bar.

Ein zusätzlicher, über den angeschlossenen Werkkeller erreichbarer Zugang zum Garten gibt diesem Raum viele Nutzungsmöglichkeiten.

Ein Badezimmer mit Dusche ergänzt das Angebot.

Das Haus wird mit einer Gaszentral-Fußbodenheizung beheizt, die erst 2011 erneuert wurde.

Eine Klimaanlage aus 2007 ist im Dachgeschoss vorhanden.

Das Dach ist mit einer Aufsparrendämmung gedämmt.

2010 wurde eine neue Haustür eingebaut. Eine zentrale Schließanlage erspart einen großen Schlüsselbund.

An allen Fenstern in Erdgeschoss und Obergeschoss sind Rollläden vorhanden, im Erdgeschoss sind diese elektrisch.

Vor dem Haus befindet sich noch eine Grünfläche, die ebenfalls genutzt werden kann.

## Ausstattung

- RMH mit Einliegerwohnung im DG
  - Baujahr 1986
  - 152m<sup>2</sup> Wohnfläche
  - 220m<sup>2</sup> Grundstück
  - EG (ca. 55m<sup>2</sup>): Wohn- und Essbereich, Küche, Gäste-WC - offener Kamin; Terrasse mit angeschlossenem Garten
  - OG (ca. 51m<sup>2</sup>): 2 Zimmer, Ankleidebereich, Badezimmer
  - DG (ca. 46m<sup>2</sup>): 2 Zimmer, (Tee-)Küche, Badezimmer
  - UG: Hobbyraum mit Bar, Werkkeller mit Zugang zum Garten, Badezimmer, Waschküche, Kellerraum
- 
- 1 Stellplatz
- 
- Gaszentral-Fußbodenheizung 2011
  - Klimaanlage aus 2007 im DG
  - Haustür aus 2007 - zentrale Schließanlage
  - Bad OG aus 2017
  - Küche aus 2007
  - Terrassendielen & Gartengestaltung aus 2009
  - Rollläden EG & OG - EG elektrisch

## 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	20.02.2029
Baujahr lt. Energieausweis	1986
Primärenergieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	C



## Lage

Im Bochumer Südwesten finden Sie dieses Haus im Stadtteil Linden, in unmittelbarer Nähe zum Weitmarer Holz.

Das Haus ist sehr zentral gelegen, daher erreichen Sie alle Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs entlang der Hattinger Straße in kürzester Zeit. Nur vier Fahrminuten entfernt ist das Zentrum von Linden, ebenso schnell erreichen Sie das Zentrum von Weitmar Mitte. Dort finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken.

Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln gelangen Sie in unter fünf Minuten dorthin, zu Fuß in 15-20 Minuten.

In die Bochumer Innenstadt gelangen Sie in mit dem Auto in 15 Minuten und mit den Bahnlinien 308 und 318 in ca. 16 Minuten. Zur Autobahnanbindung an die A448 benötigen Sie ca. acht Minuten, sodass umliegende Stadtteile und Städte schnell erreicht sind.

Für Naturliebhaber ist das Weitmarer Holz nur wenige Meter entfernt, dort finden Sie unter anderem das Wildgehege als Highlight des Waldgebietes. Auch Sportliebhaber finden hier Gefallen, ausgiebige Strecken zum Walken oder Joggen sind vorhanden.

Für Bildungsmöglichkeiten in der Umgebung ist gesorgt. Eine Kindertagesstätte und ein Kindergarten sind in fünf Gehminuten erreicht. Die Astrid-Lindgren-Schule ist kurzer Zeit zu erreichen.

Zur Ruhr-Universität Bochum benötigen Sie mit dem Auto ca. 15 Minuten.





Wohn-/Esszimmer



Küche - EG



Küche - EG



Detail Küche



Blick in die Küche - EG



Essbereich - EG





Blick in das Wohn-/Esszimmer - EG



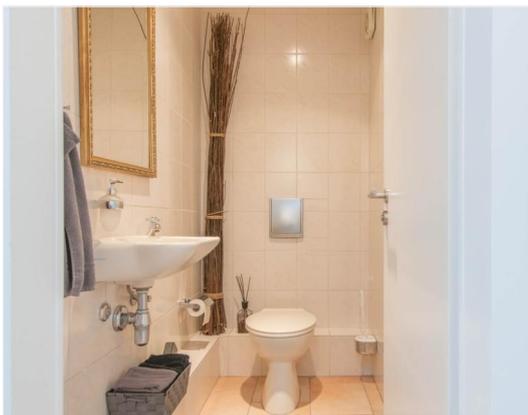
Wohn-/Esszimmer - EG



Wohn-/Esszimmer - EG



Detail Kamin



Gäste WC - EG



Terrasse





Terrasse/Garten



Terrasse



Gartenansicht



Gartenansicht



Schlafzimmer - OG



Schlafzimmer - OG





Badezimmer - OG



Flur - OG



Wohnen/Arbeiten - DG



Wohnen/Arbeiten - DG



Küche - DG



Badezimmer - DG





Bar/Hobbyraum - UG



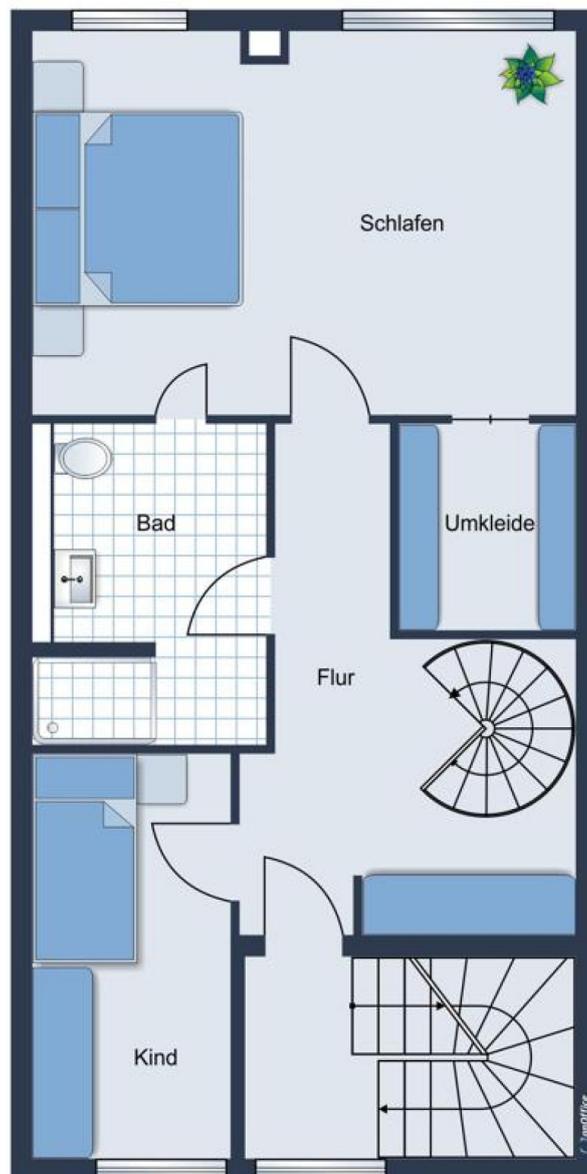
## Grundriss

Erdgeschoss



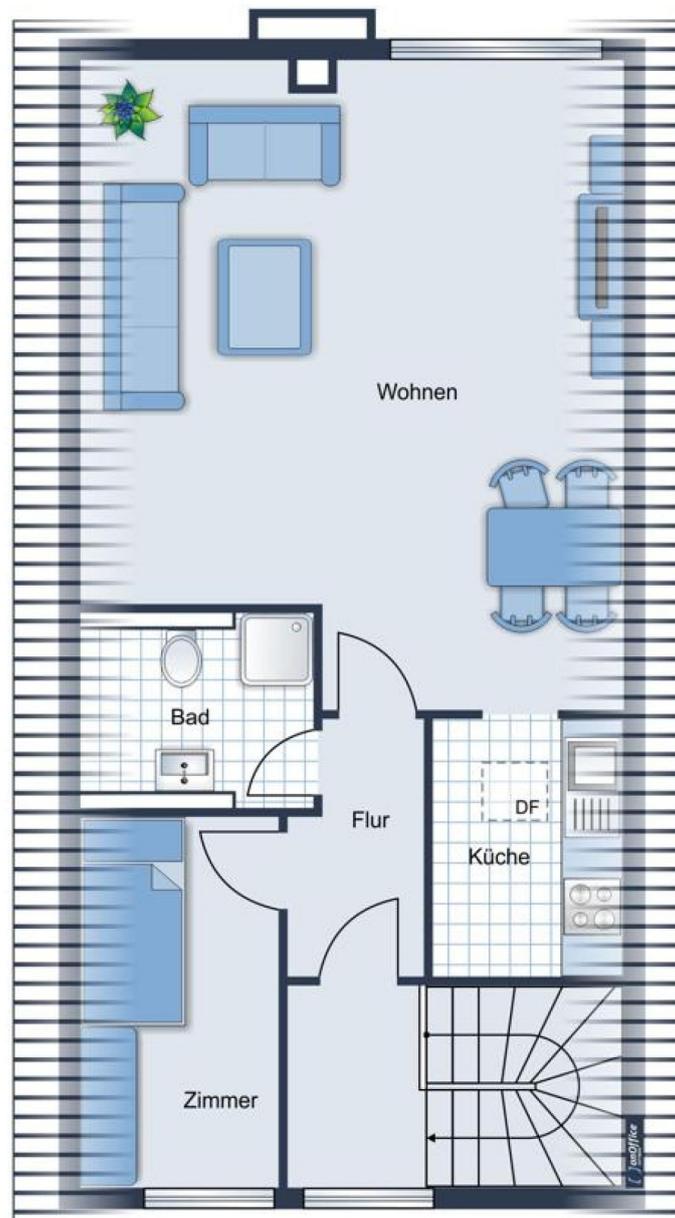
## Grundriss

Obergeschoss



## Grundriss

Dachgeschoss



## Grundriss

Untergeschoss

