

## Traumhaft wohnen und vermieten

44879 Bochum / Linden, Zweifamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: MM-002239



Wohnfläche ca.: **143 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **6** - Kaufpreis: **295.000 EUR**



## Traumhaft wohnen und vermieten

Objekt ID	MM-002239
Objekttypen	Haus, Zweifamilienhaus
Adresse	(Linden) 44879 Bochum / Linden Nordrhein-Westfalen
Wohnfläche ca.	143 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	252 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Separate WC	2
Balkone	1
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1982
Ausstattung / Merkmale	Balkon, Einliegerwohnung, Garage, Gartennutzung, Gäste-WC, Keller, Separates WC, Terrasse
Käuferprovision	3,98% inkl. MwSt.
Kaufpreis	295.000 EUR



## Objektbeschreibung

Ihr Immobilienmakler in Bochum präsentiert Ihnen dieses Zweifamilienhaus in Bochum Linden. Das aus dem Jahr 1982 stammende Zweifamilienhaus ist zentrumsnah, aber dennoch ruhig auf einem ca. 252m<sup>2</sup> großen Grundstück gelegen.

Die insgesamt ca. 143m<sup>2</sup> große Wohnfläche verteilt sich auf eine ca. 77m<sup>2</sup> traumhaft schöne Terrassenwohnung im Erd- und Untergeschoss sowie eine ca. 66m<sup>2</sup> große vermietete Maisonette Wohnung mit einem wunderschönen Balkon im Ober- und Dachgeschoss.

Beide Wohnungen sind über ein helles mit Steinfliesen ausgestattetes Treppenhaus erreichbar. Die Maisonette Wohnung ist seit 2016 vermietet. Die Erdgeschosswohnung wird zum 31. Oktober 2020 bezugsfrei.

Über den gepflegte Hausflur gelangen Sie in die Erdgeschosswohnung. Beim Betreten empfängt Sie zunächst ein Eingangsbereich. Links befindet sich das Gäste WC, welches über ein WC und Waschbecken verfügt.

Als Nächstes betreten Sie den geräumigen Wohn- Essbereich. Ein schöner Fliesenboden ist hier verlegt. Nebenan gelangen Sie in die praktische Küche, die mit zwei Küchenzeilen inklusive Herd, Abzugshaube, Backofen und Geschirrspüler ausgestattet ist. Die Einbauküche kann nach Absprache übernommen werden.

Der vordere Bereich des Wohn- Essbereiches, direkt an der Küche angrenzend, eignet sich hervorragend für einen schönen Essplatz. Ein großer Tisch lässt sich gut unterbringen. Im hinteren Bereich des Raumes, der sich über die gesamte Breite des Hauses erstreckt, können Sie Ihren individuellen Wohlfühlbereich gestalten.

Große Fenster lassen viel Licht in den Raum und geben den Blick in den schönen Garten frei.

Eine Terrasse vor dem Wohnzimmer lädt zum gemütlichen Beisammensein ein.

Eine schöne Rasenfläche bietet viel Platz, ohne zu arbeitsaufwendig zu sein.

Zurück im Haus gelangen Sie im Wohn- Essbereich über eine Wendetreppe in das Untergeschoss. Ein Flur führt Sie links zu den beiden Schlafzimmern. Im Hauptschlafzimmer lassen sich ein Kingsize Bett und ein Kleiderschrank gut unterbringen. Das Arbeits- bzw. Kinderzimmer bietet ausreichend Platz für ein Einbauschränk, Bett und gegebenenfalls einen Schreibtisch. Das Untergeschoss ist mit einem Fliesenboden ausgestattet. Ein großes Tageslichtbadezimmer rundet das Raumangebot auf dieser Etage ab. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne, Dusche, WC und Waschbecken.

Über das gepflegte Treppenhaus erreichen Sie den Eingang der Maisonette Wohnung im Ober- und Dachgeschoss. Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in die Diele. Eine praktische Garderobe findet hier ihren Platz. Rechts befindet sich das Arbeits- bzw. Kinderzimmer und bietet ausreichend Raum für einen Schreibtisch, einen Schrank und ein Bett. Nebenan befindet sich die Küche. Dort bietet sich Ihnen Platz für zwei schicke Küchenzeilen.

Als nächstes gelangen Sie in das geräumige Wohnzimmer. Große Fenster lassen viel Licht in den Raum und der hier angeschlossene Balkon lädt zum gemütlichen Beisammensein ein. Das Zimmer bietet ausreichend Möglichkeiten, eine schöne Wohngarnitur und ein TV Board zu platzieren. Das Gäste WC ist von der Diele aus zugänglich und ist mit einem WC und Waschbecken ausgestattet. Zusätzlich steht Ihnen in der Diele eine praktische Abstellkammer zu Verfügung. Eine Treppe führt in den oberen Bereich



der Wohnung. Hier befindet sich das Schlafzimmer und das Badezimmer. Das Schlafzimmer bietet viel Platz für ein Kingsize Bett und einen großen Schrank. Das Tageslichtbadezimmer nebenan verfügt über eine Dusche, WC und Waschbecken und ist wie das Gäste WC deckenhoch mit Wandfliesen ausgestattet.

Das Haus wird mit einer Gaszentralheizung versorgt.  
Ein Keller und eine Garage komplettieren das Angebot.

## Ausstattung

- Zweifamilienhaus
- ca. 143 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 252 m<sup>2</sup> Grundstück
- Baujahr 1982
  
- Wohnung EG/UG: ca. 77 m<sup>2</sup>- 3 Zimmer, Küche, Badezimmer, Gäste WC, Terasse
- Wohnung OG/DG: ca. 66 m<sup>2</sup>- 3 Zimmer, Küche, Badezimmer, Gäste WC, Balkon
  
- Terasse mit Südwestausrichtung
- Garten mit Südwestausrichtung
- Garage, 1 Stellplatz vor der Garage
- Keller, einschließlich Waschmöglichkeiten
  
- Baujahr Heizung: 1982
- Baujahr Elektrik: 1982
- Baujahr Wasser: 1982
- Baujahr Fenster: 1982
- Baujahr Dach: 1982
- Baujahr Bäder: 1982

Warmwasser über Durchlauferhitzer

Vermietete Maisonette Wohnung (ca. 66m<sup>2</sup>)

Kaltmiete: 350,- €

Vermietet seit 03/2016

Vorauszahlung Nebenkosten: 67,- € monatl.

Vorauszahlung Heizkosten, Warmwasser, Kaltwasser: 89,- € monatl.

## 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	05.10.2030
Baujahr lt. Energieausweis	1982
Primärenergieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	F



## Lage

Im beliebten Stadtteil Bochum-Linden liegt dieses Zweifamilienhaus.

Hier finden Sie alle Annehmlichkeiten und nahezu ideale Lebensbedingungen.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Boutiquen, sowie Ärzte und Apotheken befinden sich im Lindener Zentrum und sind mit wenigen Schritten zu erreichen.

Frische Produkte aus der Region gibt es auf dem donnerstags und samstags stattfindenden Wochenmarkt.

Naherholung finden Sie am nahegelegenen Dahlhauser Ruhrufer und im Weitmarer Holz. Das Waldgebiet erstreckt sich an der Grenze zwischen Linden und Weitmar und bietet Platz für weitläufige Spaziergänge. Die Nähe zum Ruhrtal ermöglicht Wanderern, Wassersportlern und Radfahrern vor allem im Sommer viele Freizeitaktivitäten. Das Hallenfreibad Linden bietet sowohl im Sommer als auch im Winter hervorragende Möglichkeiten. Zahlreiche Sportvereine runden das Angebot ab.

Mit den Straßenbahnlinien 308/318 gelangen Sie schnell in das Zentrum von Bochum, sowie nach Hattingen und Essen. Auch mit dem Auto sind Sie schnell in der Bochumer City und noch schneller in Hattingen. Außerdem erreichen Sie zügig die Autobahnanbindung zur A448/A40 und somit die umliegenden Städte.





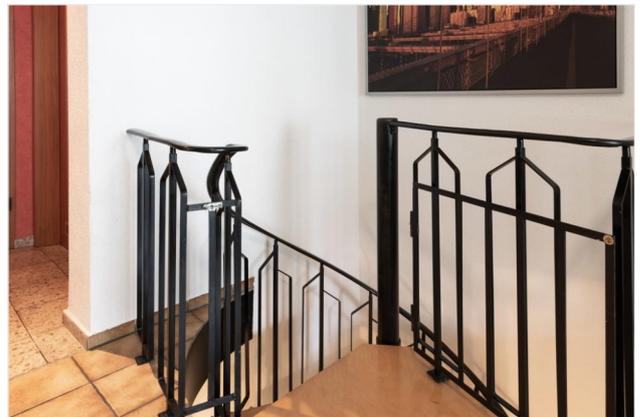
Wohnzimmer I.OG



Vorderansicht



Wohn-Essbereich EG



Wendetreppe EG



Küche EG



Arbeits- bzw. Kinderzimmer UG





Schlafzimmer UG



Terrasse EG



Gäste WC EG



Badezimmer UG



Küche I.OG



Arbeits- bzw. Kinderzimmer I.OG





Schlafzimmer II.OG



Badezimmer II.OG



Gäste WC I.OG



Balkon I.OG

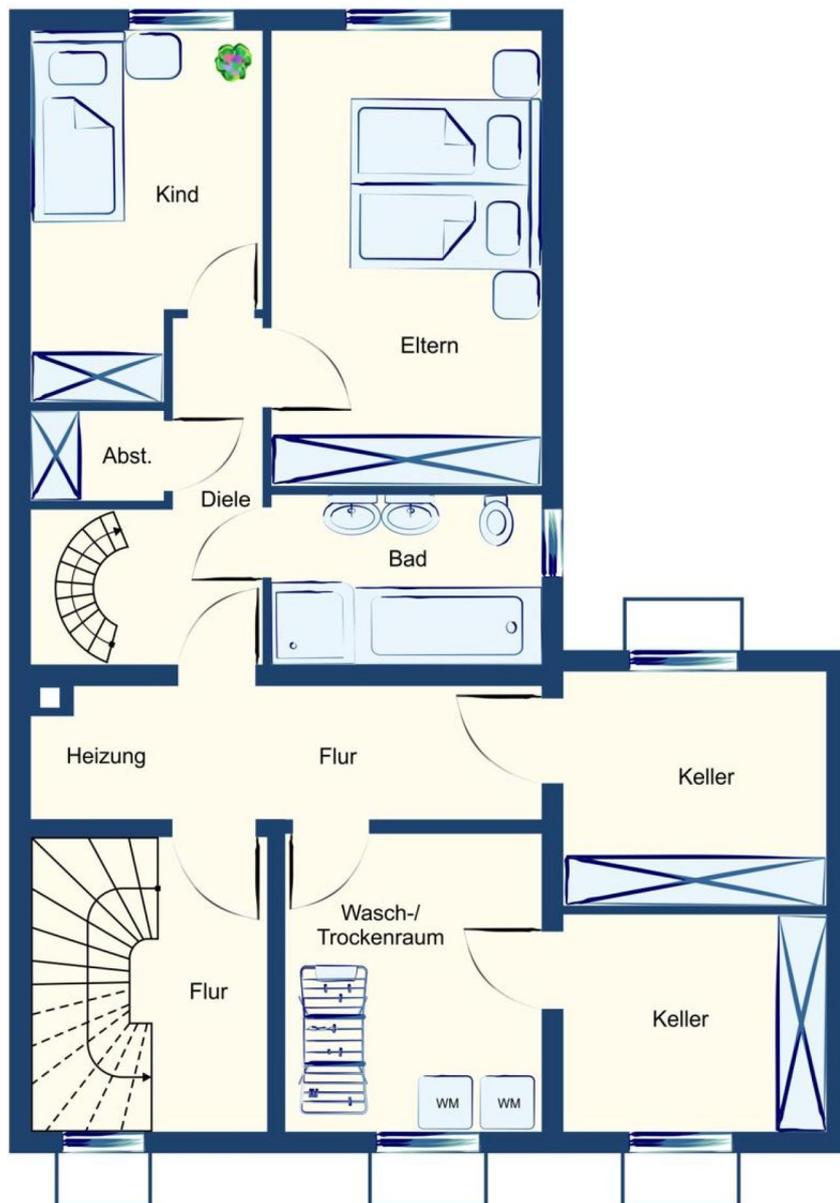


Gartenansicht



## Grundriss

Grundriss UG



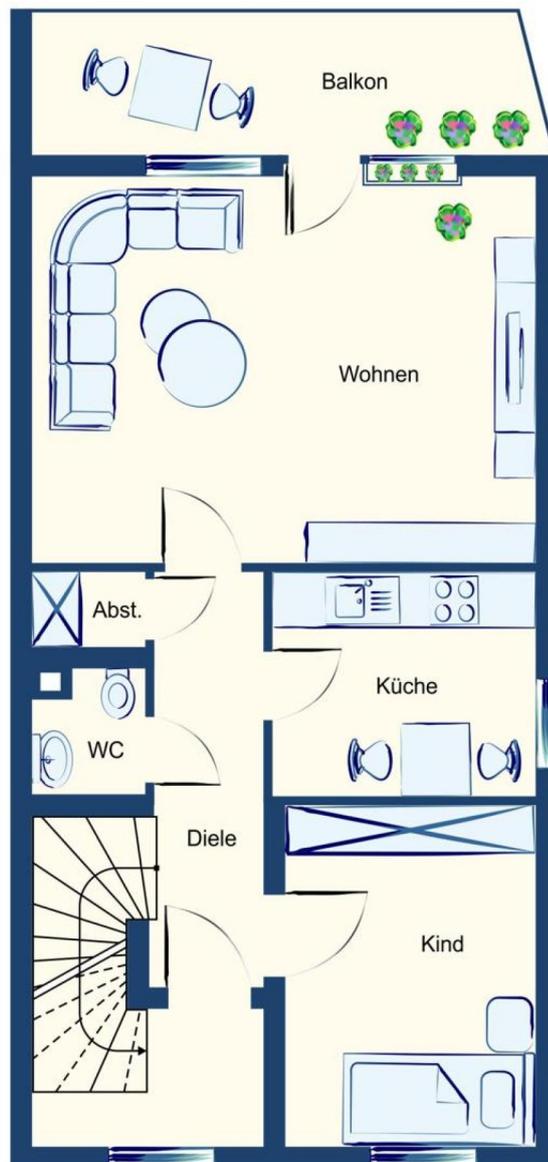
## Grundriss

Grundriss EG



## Grundriss

Grundriss I.OG



## Grundriss

Grundriss II.OG

