

Traumhafter Ausblick inklusive - Lichtdurchflutete Maisonettewohnung in Gerthe

44805 Bochum / Gerthe, Maisonettewohnung zum Kauf

Objekt ID: MM-001826



Wohnfläche ca.: **80,10 m²** - Zimmer: **3,5** - Kaufpreis: **197.000 EUR**



Traumhafter Ausblick inklusive - Lichtdurchflutete Maisonettewohnung in Gerthe

Objekt ID	MM-001826
Objekttypen	Maisonettewohnung, Wohnung
Adresse	(Gerthe) 44805 Bochum / Gerthe Nordrhein-Westfalen
Etage	3
Wohnfläche ca.	80,10 m ²
Zimmer	3,5
Badezimmer	1
Separate WC	1
Terrassen	1
Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	2000
Zustand	teil-/vollrenoviert
Bauweise	Massiv
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Balkon/Terrasse Nord, Einbauküche, Garage, Gartennutzung, Gäste-WC, Keller, Massivbauweise, Separates WC, Terrasse
Käuferprovision	4,5% inkl. MwSt.
Hausgeld	181 EUR
Kaufpreis	197.000 EUR



Objektbeschreibung

Ihr Immobilienmakler in Bochum präsentiert Ihnen diese wunderschöne und neuwertige Maisonettewohnung mit ca. 80m² Wohnfläche im Dachgeschoss eines ruhigen Sechsparteienhauses. In dem Haus aus dem Baujahr 1960 wurde die Eigentumswohnung im Jahr 2000 nachträglich ausgebaut.

Die großzügige Wohneinheit verzaubert durch ein offenes Raumkonzept, lichtdurchflutete Räume, einen traumhaften Ausblick auf die umliegende Natur und zentrale Lage im Stadtteil Gerthe.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in den großen Wohn- und Essbereich mit offener Küche. Eine optische Trennung zwischen Wohnen, Essen und Kochen wird durch einen Kaminschacht in der Raummitte erreicht, während in jedem Bereich ausreichend Platz für individuelle Gestaltung bleibt. Ein Kamin könnte hier eingebaut werden.

Große Dachfenster und eine Fensterfront zur Loggia hin lassen viel Licht in den Raum. Freiliegende Balken schaffen in Verbindung mit der hohen Decke eine schöne Atmosphäre. Die vorhandene Einbauküche befindet sich in sehr gutem Zustand und soll in der Wohnung verbleiben. Es wurden ein Induktionsherd und hochwertige Einbaugeräte verbaut, welche erst vor kurzer Zeit erneuert wurden.

Auf der nördlichen Seite der Wohnung gelangen Sie auf die Loggia, deren wunderschöner Ausblick auf die umliegenden Felder zum Verweilen einlädt. Eine Sitzgarnitur findet hier hervorragend Platz. Unmittelbar neben dem Zugang zur Loggia befindet sich auch der Zugang zu dem Arbeitszimmer. Der vorhandene Platz wurde ideal genutzt, Einbauschränke unter der Schräge bieten viel Stauraum. Das mit blauen Mosaikfliesen ausgestattete Gäste-WC bildet auf dieser Etage den Abschluss.

Eine platzsparende Treppe führt in den oberen Bereich der Wohnung.

Hier befinden sich das Schlafzimmer und das Badezimmer.

Durch eine Tür gelangen Sie zunächst in das helle Schlafzimmer.

Die hier vorhandenen Schrägen und die großen Dachfenster lassen auch diesen Raum sehr einladend wirken.

Durch Einbauschränke ist der vorhandene Platz ideal genutzt, Stauraum ist ausreichend vorhanden.

Das Tageslichtbadezimmer befindet sich auf der gegenüberliegenden Seite des Zimmers.

Weißer Wand- und blaue Bodenfliesen wurden hier verlegt.

Eine moderne Eckbadewanne und die vorhandenen Schrägen schaffen eine schöne Wohlfühlatmosphäre.

Eine Empore über dem Gäste-WC, die zur Nutzfläche zählt, lässt sich in einen schönen Rückzugsort verwandeln.

Fest montierte Regale mit Flechtkörben und Fächern rahmen die Empore ein und bieten viel zusätzlichen Stauraum.

Ein weiterer Pluspunkt der Wohnung ist der private Gartenanteil hinter dem Haus. Der Bereich ist durch einen Zaun abgegrenzt und verfügt über eine Rasenfläche und eine Terrasse mit Gartenhaus.

Die Wohnung wird über eine Gasstrahlheizung beheizt, die im Gäste-WC platziert ist.

Eine hochmoderne Klimaanlage hält die Wohnung auch trotz Lage unter dem Dach in den Sommermonaten angenehm temperiert.



Die Dachfenster sind außerdem mit von innen mit Verdunkelungs- und von außen mit Wärmeschutzrollos ausgestattet.

Eine einbruchshemmende Wohnungseingangstür mit moderner Sprechanlage und elektrischem Türspion sorgt für zusätzliche Sicherheit.

Die Einbauküche inklusive der Elektrogeräte sowie die Einbauschränke in der Wohnung sind bereits im Kaufpreis enthalten.

Zudem ist die Wohnung mit Smart-Home-Steuerungen für Licht, Heizung und Klimaanlage ausgestattet, die ebenfalls gerne übernommen werden können.

Teile der Ausstattung und des Mobiliars können beim Verkauf gerne mit erworben werden.

Eine eigene Garage mit elektrischem Tor rundet das Angebot ab. Der Platz vor der Garage kann als zusätzlicher Stellplatz genutzt werden.

Sowohl die Garage als auch das Gartenhaus sind mit Stromanschlüssen ausgestattet.

Die Wohnung liegt unmittelbar an einer Haltestelle der Straßenbahnlinien 308/318 und der Buslinie 353. Die Bochumer Innenstadt erreichen Sie so bequem und schnell per Bahn.

Ausstattung

- Maisonette-ETW
- DG eines Sechsparteienhauses

- 3,5 Zimmer
- ca. 80m² Wohnfläche + Nutzfläche auf der Empore

- Untere Ebene: Wohnen/ Essen/ Kochen, Arbeitszimmer, Gäste-WC, Loggia
- Obere Ebene: Schlafzimmer, Badezimmer + Empore (Nutzfläche)
- eigener Gartenanteil mit Rasenfläche + Terrasse mit Gartenhaus
- privater Kellerraum + gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenkeller

- Garage mit zusätzlicher Stellmöglichkeit

- Klimaanlage
- einbruchshemmende Wohnungseingangstür
- Kamin möglich

- Baujahr des Hauses: ca. 1960
- Baujahr der Wohnung: 2000/2015
- BJ. 2000: Gasetagenheizung, Dachausbau, Fenster, Wasser, Teile der Elektrik
- BJ. 2015: Klimaanlage, Wohnungseingangstür, Bäder, Vinylboden Wohnbereich, Boden Loggia, Teile der Elektrik

- Einbauküche mit Einbaugeräten (Induktionsherd, Ofen, Spülmaschine, Kühlschrank) im Preis enthalten
- Einbauschränke im Preis enthalten
- Teile des Mobiliars/ der Ausstattung können auf Wunsch mit verkauft werden



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	24.07.2024
Baujahr lt. Energieausweis	1960
Primärenergieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	C



Lage

Im Stadtteil Bochum-Gerthe liegt diese wunderschöne Eigentumswohnung. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs finden Sie in weniger als einem Kilometer Entfernung.

Der nahegelegene Ruhr Park ergänzt die vorhandenen Einkaufsmöglichkeiten. Hier gibt es alles, was das Herz begehrt.

Naherholung finden Sie im Landschaftsschutzgebiet Ölbachtal mit der dort gelegenen Halde Lothringen oder im Gysenbergpark.

Im direkten Umfeld befinden sich eine Haltestelle der Straßenbahnlinien 308/318 sowie der Buslinie 353 entlang des Castroper Hellwegs. Diese bieten eine perfekte Verbindung in das Castroper Zentrum, zum Bochumer Hbf und zur Bochumer City.

Trotz ruhiger Lage erreichen Sie die A40, A42 und A43 in wenigen Minuten und so auch schnell umliegende Städte.

Zum Katholischen Klinikum Bochum – St. Maria-Hilf-Krankenhaus gelangen Sie ebenfalls in kürzester Zeit.





Essbereich



Essbereich



Wohnbereich



Essbereich



Küche



Arbeitszimmer





Blick von der Empore



Blick von der Empore



Schlafzimmer



Badezimmer



Badezimmer



Loggia





Ausblick von der Loggia



Blick auf den Garten



Garten

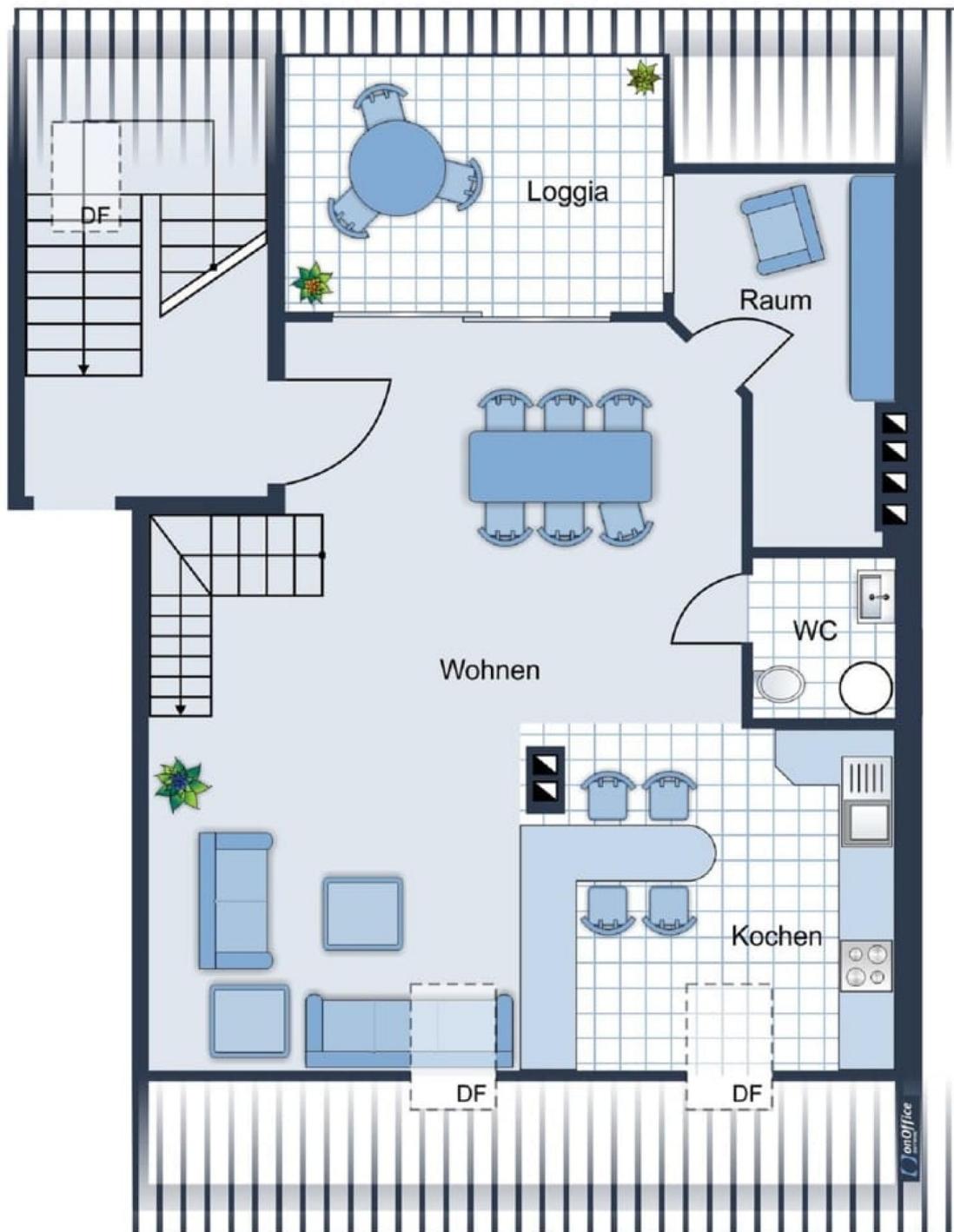


Umgebung / Rückansicht



Grundriss

Untere Ebene



Grundriss

Obere Ebene

