



KENSINGTON[®]
Finest Properties International

Familienglück in bester Lage



Allgemein:

Objektnr. extern:	Kensington_KBO_525	Datum:	19.09.2024
Nutzungsart:	Wohnen	Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Haus	Baujahr:	1980
Ort:	44795 Bochum / Weitmar	Verfügbar ab:	nach Vereinbarung
Wohnfläche:	182,52 m ²	Nutzfläche:	105,01 m ²
Grundstücksfläche:	463,00 m ²	Anzahl Zimmer:	8,0
Anzahl Schlafzimmer:	6,0	Anzahl Badezimmer:	3,0
Anzahl sep. WC:	1,0	Anzahl Stellplätze:	1,0
Zustand:	Teil/Vollsaniert		

Preise:

Preis:	890.000,00 €	Provision:	3,57% inkl. MwSt.
---------------	--------------	-------------------	-------------------

Energiepass:

Art des Energieausweises:	VERBRAUCH	Gültig bis:	2024-09-22
Jahrgang:	2014	Baujahr Heizung:	1980
Wertklasse:	E	Befuerung:	Gas
Primärer Energieträger:	GAS	Energieverbrauchskennwert:	158.10 kWh/m ² /a

Ansprechpartner:

Name:	Tim Jessa	Straße:	Luisenstr. 15-17
Ort:	44787 Bochum	E-Mail:	tim.jessa@kensington-international.com

Infrastruktur:

Autobahn A:	2 km	ÖPNV-Haltestelle in :	1 km
Fernbahnhof in :	3 km		

Objektbeschreibung:

Dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1980 bietet Ihnen auf einem 463 m² großen Grundstück ein modernes und familienfreundliches Wohnambiente. Mit einer Wohnfläche von etwa 182 m², die sich auf zwei Etagen verteilt, wurde das Haus im Jahr 2014 umfassend kernsaniert und bietet nun ein zeitgemäßes Wohnkonzept mit einem modernen und offenen Grundriss.

Der Hauseingang führt in einen kleinen Flur im Treppenhaus, von dem aus Sie sowohl das Erdgeschoss direkt betreten als auch das Obergeschoss über eine moderne Holzterrasse erreichen können. Das Erdgeschoss überzeugt durch einen großzügigen Wohn- und Essbereich, der durch eine elegante Kaminwand optisch unterteilt ist. Die offen gestaltete und helle Küche mit Kochinsel und direkt angrenzendem Essbereich lädt zum gemeinsamen Kochen und Genießen ein. Große, bodentiefe Fenster sowie eine breite Schiebetür sorgen für viel Licht und gewähren Ihnen direkten Zugang zur Terrasse und dem gepflegten Garten.

Der Wohnbereich bietet Ihnen viel Platz für eine großzügige Couchlandschaft mit Blick auf den Kamin, welcher Ihnen in der kalten Jahreszeit eine angenehme Wärme vermittelt.

Auf dieser Etage befinden sich zudem ein Schlafzimmer mit eigenem Bad und Dusche, ein separates Gäste-WC sowie ein Arbeitszimmer – das gesamte Erdgeschoss könnte daher als eigenständige Wohnung genutzt werden.

Das Obergeschoss bietet Ihnen vier weitere Schlafzimmer, eines davon besonders großzügig gestaltet mit bodentiefen Fenstern zur Gartenseite. Eine alternative Nutzung als Wohnbereich wäre ebenfalls möglich. Durch die ursprüngliche Aufteilung in zwei Wohneinheiten wäre eine erneute Nutzung eines Zimmers als Küche ohne viel Aufwand machbar – die Anschlüsse hierfür wurden erhalten.

Ein Badezimmer mit Dusche ergänzt den oberen Wohnbereich und ermöglicht die ideale Trennung zwischen einer Eltern- und einer Kinderebene.

Die Kellerebene des Hauses bietet mit ca. 105 m² zusätzliche Fläche und Möglichkeit für unterschiedlichste Ideen. Aktuell befinden sich ein Badezimmer mit Badewanne, ein großer Hobbyraum, ein unterteilter Kellerraum für Sportaktivitäten sowie ein kleines wohnlich eingerichtetes Zimmer als zusätzliches Homeoffice.

Zur Immobilie gehört außerdem eine geräumige Doppelgarage, die ausreichend Platz für zwei Fahrzeuge bietet.

Lage:

Dieses freistehende Einfamilienhaus liegt im gefragten Stadtteil Weitmar Mitte in Bochum und besticht durch seine attraktive Lage. Der nahegelegene Schlosspark bietet nicht nur eine grüne Oase zur Entspannung, sondern auch den Zugang zum beliebten Springorum Radweg. Dieser führt von der Innenstadt in den Bochumer Süden bis zur Ruhr und eignet sich ideal für lange Spaziergänge und Fahrradtouren.

Die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie zahlreiche Geschäfte sind in wenigen Gehminuten erreichbar oder schnell mit dem Auto anzusteuern. Auch medizinische Einrichtungen wie Arztpraxen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die Familienfreundlichkeit der Lage wird besonders durch die Nähe zu Bildungseinrichtungen unterstrichen. Eine Kindertagesstätte ist nur 700 Meter entfernt, während Grundschule und Gesamtschule ebenfalls nur wenige Minuten zu Fuß erreichbar sind, was den Schulweg für Kinder sehr kurz und unkompliziert macht.

Verkehrstechnisch ist die Lage optimal angebunden. Die Autobahn A448 ist lediglich 2,5 km entfernt und ermöglicht eine schnelle Anbindung an Städte wie Essen oder Dortmund und das umliegende Ruhrgebiet. Zusätzlich profitieren die Bewohner von einer hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit mehreren Haltestellen für Busse und Straßenbahnen in unmittelbarer Nähe, was flexible Mobilität gewährleistet.

Ausstattung:

- Ruhige und beliebte Wohnlage
- Saniertes Einfamilienhaus
- Moderner und großzügiger Grundriss
- Familienfreundlich
- Verschiedenste Nutzungsmöglichkeiten
- Kamin
- Garten mit Terrasse
- Doppelgarage

Sonstiges:

Für nähere Informationen zu diesem Objekt stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Um eine Zeitverzögerung bei der Versendung des Exposés zu vermeiden, bitten wir Sie bei Ihrer Anfrage, Ihre vollständige Adresse, Telefonnummer sowie Ihre Email Adresse zu hinterlassen.

Weitere interessante Angebote finden Sie auf unserer Firmenhomepage: www.kensington-bochum.com

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Bilder

Wohnbereich



Wohn- und Essbereich



Küche



Garten



Wohnbereich



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Badezimmer



Arbeitszimmer



Gäste-WC



Kinderzimmer



Kinderzimmer



Kinderzimmer



Kinderzimmer



Ankleidezimmer



Badezimmer



Keller



Keller



Keller



Waschküche



Eingangsbereich



Grundstück

