



KENSINGTON[®]

Finest Properties International

Gepflegtes Einfamilienhaus in ruhiger Lage am Schloßpark



Allgemein:

Objektnr. extern:	Kensington_KBO_433	Datum:	30.08.2024
Nutzungsart:	Wohnen	Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Haus	Baujahr:	1969
Ort:	44795 Bochum	Wohnfläche:	142,20 m ²
Nutzfläche:	162,64 m ²	Grundstücksfläche:	569,00 m ²
Anzahl Zimmer:	4,5	Anzahl Schlafzimmer:	2,0
Anzahl Badezimmer:	2,0	Anzahl sep. WC:	2,0
Anzahl Stellplätze:	1,0	Zustand:	Gepflegt

Preise:

Preis:	435.000,00 €	Provision:	3,57% inkl. MwSt.
---------------	--------------	-------------------	-------------------

Energiepass:

Art des Energieausweises:	BEDARF	Gültig bis:	2033-08-30
Jahrgang:	2014	Baujahr Heizung:	1969
Befeuerung:	Oel	Primärer Energieträger:	OEL
Endenergiebedarf:	188.70 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 charmante Einfamilienhaus aus dem Jahr 1969 bietet Ihnen auf einem 569 m² großen Grundstück ein ideales Zuhause für Ihre Familie. Die Wohnfläche von etwa 142 m² verteilt sich auf zwei Etagen und bietet ausreichend Platz und Komfort.

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein geräumiger Eingangsbereich mit einer praktischen Garderobennische und einem Zugang zum Gäste-WC. Die angrenzende und helle Küche verfügt über genügend Stauraum und kann nach Bedarf zu einem aktuell getrennten Essbereich hin geöffnet werden, was für zusätzliche Offenheit sorgt. Der Wohnbereich besticht durch eine großzügige Aufteilung mit einer überdurchschnittlichen Deckenhöhe sowie einem Kamin und eröffnet Ihnen durch eine große Schiebetür einen direkten Zugang auf die Terrasse und in den gepflegten, vollständig eingezäunten Garten.

Angrenzend an die Terrasse befinden sich zwei überdachte Lauben, die mit Strom versorgt sind und Platz für Grill und Sitzmöglichkeiten bieten, sodass Sie den Außenbereich nicht nur im Sommer, sondern ganzjährig nutzen können.

Im Obergeschoss befindet sich ein großes und zum Garten ausgerichtetes Schlafzimmer mit Parkettboden und hochwertigen Einbauschränken. Angrenzend liegen zwei separate Badezimmer mit Dusche und Whirlpool-Badewanne sowie ein weiteres lichtdurchflutetes Zimmer mit kleinem Balkon und einem vorgelagerten Ankleidebereich im Flur.

Das Kellergeschoss hält einige Überraschungen bereit – empfangen werden Sie von einer Bar mit ausreichend Sitzmöglichkeiten, die für lange Abende mit Familie und Freunden genutzt werden kann. Der benachbarte Raum bietet viel Platz, ist mit Parkettboden ausgestattet und verfügt über eine eingebaute Sitznische, die ein wohnliches Ambiente schafft. Ein weiterer zu Wohnzwecken ausgebauter Raum mit Fenster zum Garten könnte als zusätzliches Zimmer oder Büro genutzt werden.

Zusätzlich gibt es noch einen Bereich mit Sauna, Solarium und Dusche, sowie einen Kühlraum, der bisher als Weinkeller genutzt wurde. Der Heizungskeller hat Zugang zu einem hellen Waschkeller mit Tageslicht und einem Vorratskeller.

Dieses Einfamilienhaus bietet Ihnen viel Platz und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, ganz nach Ihren Bedürfnissen. Das Einfamilienhaus steht auf einem Erbpachtgrundstück mit einer jährlichen Erbpacht von 1.799,14 €.

Lage:

Inmitten des begehrten Bochumer Stadtteils Weitmar Mitte präsentiert sich dieses Einfamilienhaus als ideales Zuhause. Die Lage zeichnet sich durch ihre Nähe zum beliebten Schlosspark aus, der nicht nur Erholungsuchende anzieht, sondern auch den Springorum Radweg beherbergt. Dieser verbindet die Stadtmitte mit dem Bochumer Süden Richtung Ruhr und lädt zu ausgedehnten Spaziergängen und Fahrradtouren ein.

Die unmittelbare Umgebung bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur. Nur wenige Minuten entfernt befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten und Geschäfte des täglichen Bedarfs, die entweder bequem zu Fuß erreicht oder in wenigen Fahrminuten angesteuert werden können. In direkter Nähe stehen verschiedene Arztpraxen zur Verfügung. Familienfreundlichkeit wird durch die ideale Lage unterstrichen. Eine Kindertagesstätte liegt lediglich nur 700m entfernt.

Darüber hinaus sind eine Grundschule sowie eine Gesamtschule nur wenige hundert Meter vom Objekt entfernt, was den Schulweg für die jüngsten Bewohner besonders kurz gestaltet.

Die gute Verkehrsanbindung rundet das Gesamtpaket ab. Die Auffahrt auf die A448 ist in nur 2,5km erreichbar und ermöglicht eine schnelle Anbindung an die benachbarten Städte Essen und Dortmund, von denen aus man wiederum einen guten Ausgangspunkt in die umliegenden Regionen des Ruhrgebiets hat.

Ergänzend dazu ist die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr hervorragend, da mehrere Haltestellen für Busse und Straßenbahnen in unmittelbarer Nähe liegen, was einen weiteren Pluspunkt für eine flexible Mobilität bietet.

Ausstattung:

Ruhige und beliebte Wohnlage / Offener Grundriss / Großzügig ausgebautes Untergeschoss mit Partykeller / Kamin / Terrasse mit Überdachung / Garage / Erbbauzins (jährlich): 1.799,14 € / Beleihungsgrenze: 66,6%

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

Küche



Terrasse



Schlafzimmer



Arbeitszimmer



Balkon



Badezimmer



Untergeschoss



Untergeschoss



Garten



Hausansicht Hinten

