



**K E N S I N G T O N**®

Finest Properties International

# Stilvoll sanierte Wohnung mit zusätzlicher Einliegerwohnung



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KBO_521	<b>Datum:</b>	24.09.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Wohnung	<b>Baujahr:</b>	1957
<b>Ort:</b>	44629 Herne / Baukau	<b>Wohnfläche:</b>	217,08 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer:</b>	7,5	<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	3,0
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	2,0	<b>Anzahl sep. WC:</b>	2,0
<b>Anzahl Stellplätze:</b>	1,0	<b>Zustand:</b>	Teil/Vollsaniert

## Preise:

---

<b>Preis:</b>	495.000,00 €	<b>Provision:</b>	3,57% inkl. MwSt.
---------------	--------------	-------------------	-------------------

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	BEDARF	<b>Gültig bis:</b>	2033-02-25
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	1957
<b>Befuerung:</b>	Gas	<b>Primärer Energieträger:</b>	GAS
<b>Endenergiebedarf:</b>	160.30 kWh/m <sup>2</sup> /a		

## Ansprechpartner:

---

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

## Infrastruktur:

---

<b>Autobahn A:</b>	1 km	<b>ÖPNV-Haltestelle in :</b>	1 km
<b>Fernbahnhof in :</b>	1 km	<b>Flughafen in :</b>	11 km

## Objektbeschreibung:

---

Mit dem Erwerb dieser Immobilie erhalten Sie nicht nur eine stilvoll und hochwertig sanierte Hauptwohnung im 1. Obergeschoss mit insgesamt ca. 151 m<sup>2</sup> Wohnfläche, sondern erhalten zudem eine weitere Einheit im Dachgeschoss. Die Fläche wurde im vergangenen Jahr mit einer Baugenehmigung zu etwa 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche umgewandelt und ist als Sondereigentum mit der Hauptwohnung verbunden.

Durch diese seltene Gelegenheit und Konstellation eröffnen sich Ihnen verschiedenste Möglichkeiten der Nutzung – sei es als eigenes Apartment für die älteren Kinder, ein eigener geschlossener Bereich für ruhiges Arbeiten im Homeoffice, als Gästearpartment für Familie und Freunde oder ganz klassisch als Vermietungsimmobilie für zusätzliche Einnahmen.

Die Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss eines ruhigen und gepflegten Zwei- bis Dreifamilienhauses wurde im Jahr 2013 von Grund auf kernsaniert und erneuert. In einer eleganten Kombination aus traditionellen und modernen Elementen wurde sehr viel Wert auf die Ästhetik der Sanierung gelegt. Die Wohnung wird über einen hellen und modernen Flurbereich mit Fischgrätparkett erschlossen und ermöglicht den Zutritt zu fast allen Räumen. Angrenzend an den Eingangsbereich befindet sich eine praktische Garderobe und das Gäste-WC sowie ein Zimmer, welches momentan als Arbeitszimmer genutzt wird.

Ebenfalls erschlossen wird eine schöne und minimalistisch gehaltene Küche, die nicht nur Platz für einen kleinen Kaffeetisch bereit hält, sondern auch den Zutritt auf einen kleinen Frühstücksbalkon ermöglicht. Direkt verbunden mit der Küche ist ein großzügiger Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinen- und Trockneranschluss und ausreichend Platz für weitere Küchenschränke, Kühl- und Gefrierkombinationen oder einfach zum Verstauen aller Dinge des täglichen Gebrauchs.

Das Highlight der Wohnung ist der lichtdurchflutete und dreifach unterteilte Wohn- und Essbereich. Der mittlere und größte Bereich wird aktuell als klassisches Wohnzimmer genutzt, ein weiterer Teil als Bibliothek und Lesezimmer mit Zugang auf den sonnigen Balkon mit Blick ins Grüne und das dritte Zimmer – elegant mit klassischen Schiebetüren unterteilt – als geräumiges Esszimmer.

Das Schlafzimmer und direkt angrenzendes Badezimmer ist auf eine gleichermaßen praktische wie stilvolle Art und Weise von der Bibliothek durch eine im Regal eingelassene Tür begehbar und bietet Ihnen ausreichend Privatsphäre.

Das zweite Apartment im Dachgeschoss des Hauses wird momentan für Freunde und Familie genutzt und kann ganz nach eigenen Bedürfnissen gestaltet und genutzt werden. Über den Flur erreichen Sie einen offenen Küchen- und Wohnbereich mit Zugang auf den eigenen Balkon, ein modernes und helles Badezimmer mit Dusche sowie einen großen Hauptraum, welcher als Schlafzimmer, Arbeitsbereich oder zweites Wohnzimmer genutzt werden kann.

Vervollständigt wird das Angebot durch eine neu errichtete und große Garage mit zugehörigen Stellplatz.

## Lage:

---

Das Zwei- bis Dreifamilienhaus in Herne Baukau zeichnet sich durch eine ausgezeichnete Infrastruktur aus, die den Alltag bequem gestaltet. Die Lage ermöglicht es, Supermärkte sowie verschiedene Geschäfte des täglichen Bedarfs

sowohl zu Fuß als auch in wenigen Fahrminuten zu erreichen. Zahlreiche Imbisse und Restaurants in der Umgebung bieten vielfältige kulinarische Optionen.

In unmittelbarer Nähe, etwa 700 Meter entfernt, befindet sich das historische Schloss Strünkede, welches zu kulturellen Erkundungen einlädt. Für Familien stehen zwei Kitas fußläufig zur Verfügung, ergänzt durch eine Realschule und ein Berufskolleg in der Umgebung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Mehrere Buslinien sowie eine U-Bahnlinie sorgen für eine direkte Verbindung nach Bochum. Die Autobahnauffahrt zur A42 liegt etwa 800 Meter entfernt und bietet einen schnellen Zugang zur A43 sowie den umliegenden Regionen des Ruhrgebiets.

## Ausstattung:

---

Zwei getrennte Wohneinheiten / Elegante Eigentümerwohnung / Separate Einheit zum Arbeiten, als Gästewohnung oder zum Vermieten / Hochwertige Sanierung / Stilvolle Umsetzung / Ruhiges Zweifamilienhaus / Zentrale Lage mit guter Infrastruktur / Kamin / 3 Balkone

## 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.de](http://www.kensington-bochum.de)

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



Schiebetürelement



Fußboden



Kaminholz



Kamin



Gäste-WC



Wohnbereich DG



Wohnbereich Visualisierung



Essbereich Visualisierung



Küche Visualisierung



Flur DG



Balkon



Badezimmer DG



Badezimmer DG

