

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Bochum

### SCHÖNER WOHNEN DIREKT AM BOCHUMER STADTPARK



Objekt-Nr. OM-310505

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **1.995.000 €**

Kurfürstenstraße 18  
44791 Bochum  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

|                   |                       |             |                   |
|-------------------|-----------------------|-------------|-------------------|
| Baujahr           | 1993                  | Übernahme   | Nach Vereinbarung |
| Grundstücksfläche | 920,00 m <sup>2</sup> | Zustand     | gepflegt          |
| Etagen            | 3                     | Garagen     | 2                 |
| Zimmer            | 12,00                 | Stellplätze | 1                 |
| Wohnfläche        | 430,00 m <sup>2</sup> | Heizung     | Zentralheizung    |
| Energieträger     | Fernwärme             |             |                   |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

### OBJEKTDATEN

- Baujahr 1993
- 920 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Mehrfamilienhaus
- 3 Etagen (UG, EG und OG)
- ca. 430 m<sup>2</sup> Wohnfläche

(davon ca. 67 m<sup>2</sup> laut Baugenehmigung von 1992 genehmigt als Büro zur freiberuflich-gewerblichen Nutzung)

- 4 Wohneinheiten, aufgeteilt auf:
  - Wohnung 1 (Apartment): UG rechts, ca. 29 m<sup>2</sup> Wohnfläche
  - Wohnung 2 (Hauptwohnung): EG + UG, ca. 230 m<sup>2</sup> Wohnfläche (ca. 213 m<sup>2</sup> ohne Gartenterrassen)
  - Wohnung 3: OG links, ca. 104 m<sup>2</sup> Wohnfläche
  - Wohnung 4 (Büroeinheit 1): OG rechts, ca. 67 m<sup>2</sup> Wohnfläche (Bürofläche)

Die ausgebauten Wohnung 4 (Büroeinheit 1) wurde 1992 als Büro zur freiberuflich-gewerblichen Nutzung genehmigt.

- Umfangreiche Kellerflächen im UG
- In Gebäude integrierte Doppelgarage + seitlicher Stellplatz
- Wohnung 2 (Hauptwohnung) bezugsfrei nach Absprache

---

### OBJEKTBESCHREIBUNG

Funktionales Mehrfamilienhaus in hervorragender und sehr gefragter Lage:

- Objekt in erster Reihe am Bochumer Stadtpark mit unverbauten Ausblicken in den Park
- Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten durch zentrales Treppenhaus und 2 Hauseingänge
- Zweckmäßige Gliederung und Raumaufteilung
- Gehobene Ausführungsqualität und sehr gepflegter Gebäudezustand
- Hauptwohnung im EG mit eigenem Eingang im UG
- Großzügiger Südgarten der Hauptwohnung mit Gartenhaus und überdachtem Freisitz
- In das Gebäude integrierte Doppelgarage und seitlicher Stellplatz (Stellplatztiefe ausreichend für 2 PKW)

WOHNUNG 1 (Apartment) / vermietet:

1-Zimmer-Apartment im UG rechts mit ca. 29 m<sup>2</sup> Wohnfläche, erschlossen über das Treppenhaus

WOHNUNG 2 (Hauptwohnung):

Unabhängig erschlossene großzügig gestaltete 5 Zimmer - Wohnung mit ca. 230 m<sup>2</sup> Wohnfläche (ca. 213 m<sup>2</sup> ohne Gartenterrassen) im EG + UG:

- Eigener Eingang der Hauptwohnung im UG mit Anbindung an Doppelgarage und Kellerflächen
- Treppenlift verbindet den Eingangsbereich im UG mit den Wohnbereichen im EG
- Großzügig geschnittener, von der Garten- und Parkseite belichteter Wohnbereich
- Zwei zum Garten orientierte Schlafzimmer (Schlafzimmer 1 + 2 ) mit je einem Duschbad (Bad 1 + 2)
- Über das Treppenhaus unabhängig erschließbarer "Gästebereich" (Schlafzimmer 3 + Bad 3) mit Blick in den Park
- Lastenaufzug zur Verbindung der Küche / Wirtschaftsküche im EG mit Kellerbereich / Doppelgarage im UG
- Hauptwohnung mit großem exklusiv nutzbaren Südgarten, zwei Terrassen, sowie Gartenhaus mit überdachtem Freisitz
- Offener Kamin sowie Fußbodenheizung in einem großen Teil der Wohnbereiche im EG

WOHNUNG 3 / vermietet:

4-Zimmer-Wohnung im OG links mit Loggia und ca. 104 m<sup>2</sup> Wohnfläche, erschlossen über das Treppenhaus.

WOHNUNG 4 (Büroeinheit 1):

2-Zimmer-Wohnung im OG rechts mit Balkon und ca. 67 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Einheit wurde 1992 als Fläche zur freiberuflich-gewerblichen Nutzung genehmigt (Büroeinheit 1). Die Bedingungen für eine Nutzungsänderung dieser Einheit in eine Wohnnutzung sind mit der Stadt Bochum abzustimmen.

## Ausstattung

### AUSSTATTUNG

- Fernwärme und zentrale Warmwasserbereitung
- Fußbodenheizung in Teilen der Wohnung 2 (Hauptwohnung)
- Doppelverglaste Kunststoff - und Aluminiumfenster
- Energieausweis als Energiebedarfsausweis liegt vor

### SONSTIGES

Auf Anfrage stellen wir Ihnen gerne ein ausführliches Exposé der Immobilie mit weiteren Angaben zur Verfügung.

Alle Angaben basieren auf den uns vorliegenden Informationen und Dokumenten, insbesondere den Ausführungsplänen des Architekten. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Gerne stehen wir Ihnen mit weiteren Informationen zum Objekt zur Verfügung.

Die Besichtigung kann jederzeit nach Vereinbarung erfolgen.

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

### MIKROLAGE

Das Objekt an der Kurfürstenstraße 18 in Bochum befindet sich in einer der beliebtesten Wohnlagen in Bochum, die zentral und dennoch ruhig gelegen ist. Die Lage gewährleistet einen unverbauten Blick in den Stadtpark, einen der ältesten Landschaftsgärten im Ruhrgebiet mit mehr als 300.000 m<sup>2</sup> Fläche. Die Augusta Klinik, sowie der Klinik Komplex um das St. Josef – Hospital befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch zwei Gymnasien, die Hildegardisschule und die Goetheschule, sowie eine Kindertagesstätte befinden sich in der Nachbarschaft. Über die Castroper Straße gelangt man zu Geschäften des täglichen Bedarfs. Die Innenstadt ist in nur wenigen Gehminuten über die Kortumstraße zu erreichen. Ein reiches Freizeitangebot mit Bergbaumuseum, Kunstmuseum, Tierpark, Planetarium, Musicaltheater (Starlight Express) und natürlich das Ruhrstadion als Spielstätte des VfL Bochum, sowie verschiedene kulinarische Angebote in näherer Umgebung werten die Lage ebenfalls auf. Auch durch die Nähe zur A40 nördlich des Stadtparks ist eine hervorragende verkehrliche Anbindung gewährleistet.

- Entfernung zum Krankenhaus: ca. 0,2 km
- Entfernung zum Gymnasium: ca. 0,2 km
- Entfernung zur Grundschule: ca. 1,5 km
- Entfernung zur Kindertagesstätte: ca. 0,3 km
- Entfernung zum Zentrum: ca. 0,7 km
- Entfernung zum Flughafen Dortmund: ca. 30,0 km
- Entfernung zum Flughafen Düsseldorf: ca. 50,0 km
- Entfernung zur U-Bahn-Station: ca. 0,4 km
- Entfernung zur Bushaltestelle: ca. 0,2 km

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                        |                  |
|------------------------|------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis   |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014   |
| Endenergiebedarf       | 110,40 kWh/(m²a) |
| Energieeffizienzklasse | D                |

## Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



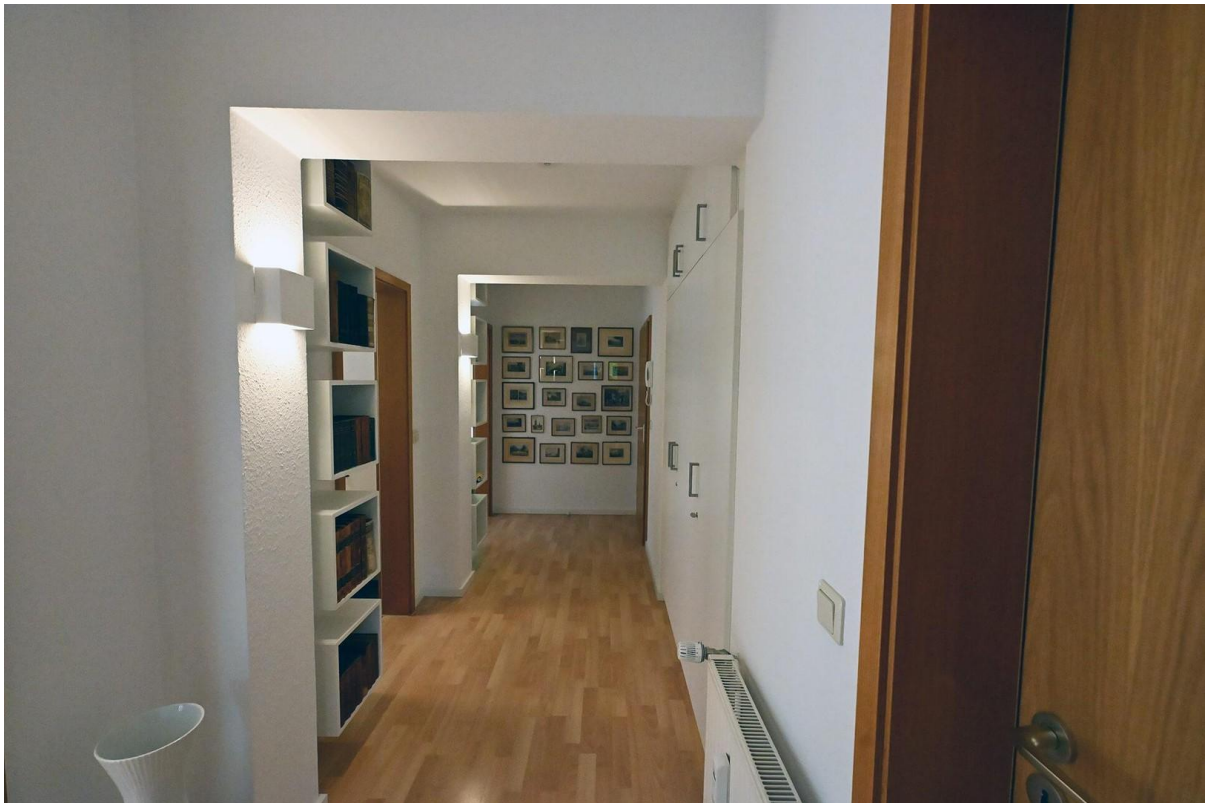
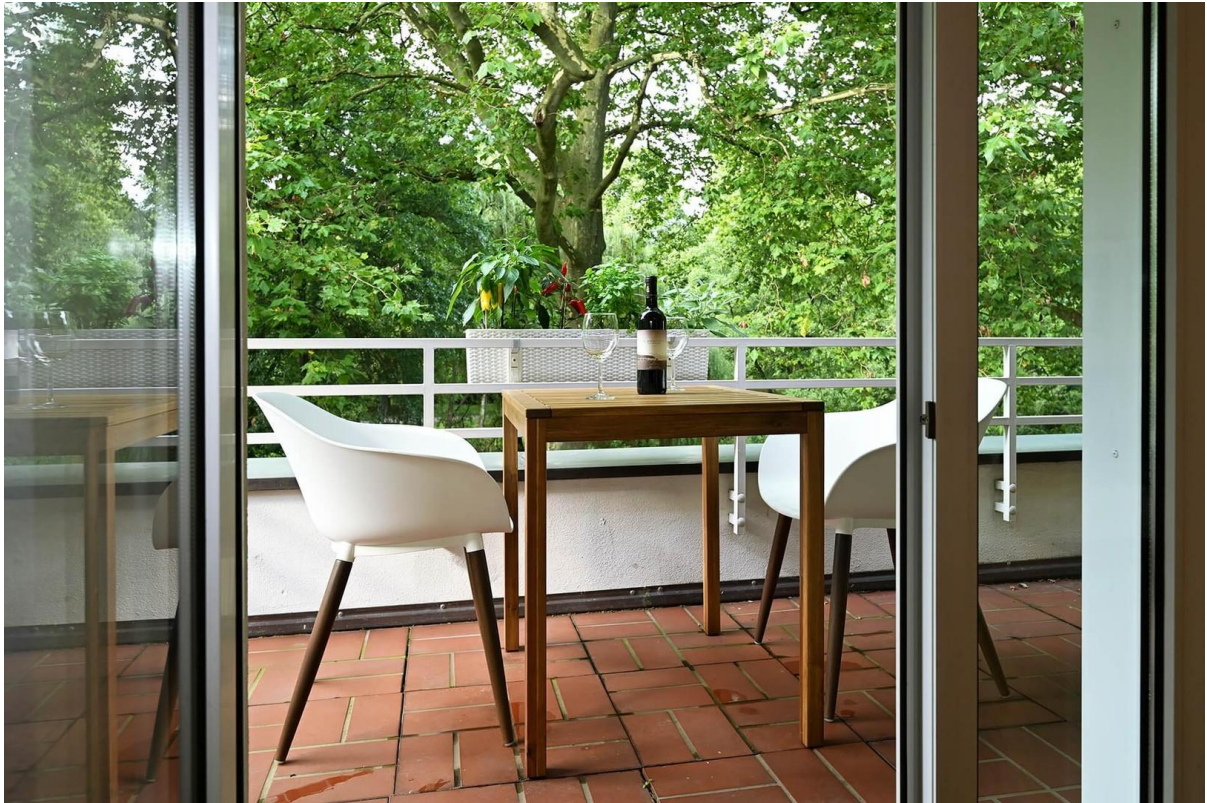


# Exposé - Galerie



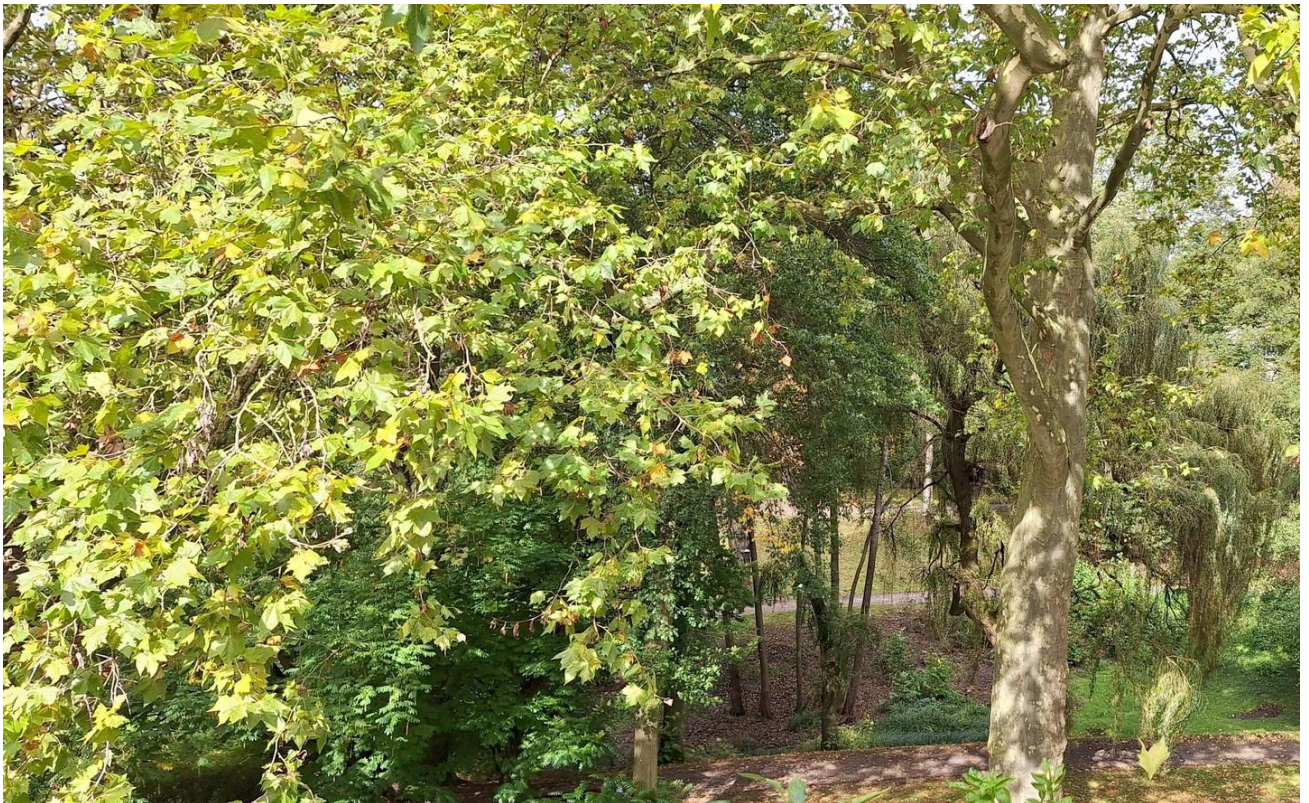


# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Grundrisse

Grundrisse

UG



EG



OG



Legende:

- Wohnung 1 UG rechts
- Wohnung 2 EG + UG
- Wohnung 3 OG links
- Wohnung 4 OG rechts (Büreinheit 1)
- Flur/Treppenhaus/ Waschküche Mieter
- Heizungs-/Technikraum

Mehrfamilienhaus  
Kurfürstenstraße 18  
44791 Bochum

## Grundrisse

Die Grundrisse sind nicht maßstabsgerecht.  
Keine Gewähr für Richtigkeit der Angaben.  
©2004 Ricklin

Alle Grundrisse



Legende:

- Wohnung 1 UG rechts
- Wohnung 2 EG + UG
- Wohnung 3 OG links
- Wohnung 4 OG rechts (Büreinheit 1)
- Flur/Treppenhaus/ Waschküche Mieter
- Heizungs-/Technikraum

Mehrfamilienhaus  
Kurfürstenstraße 18  
44791 Bochum

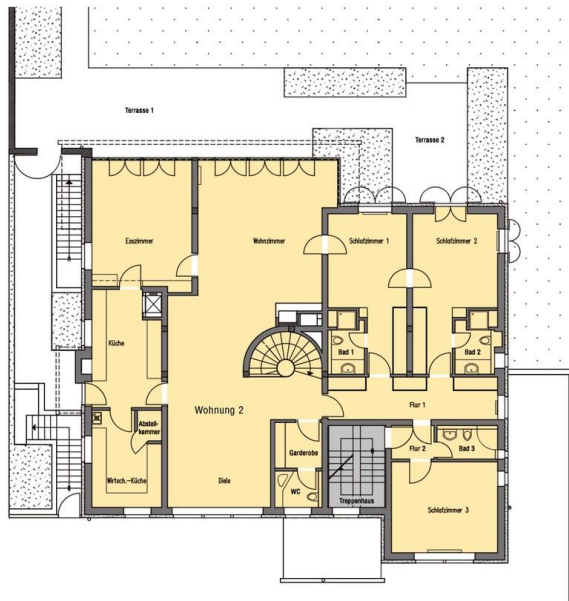
## UG Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.  
Keine Gewähr für Richtigkeit der Angaben.  
©2004 Ricklin

Grundriss UG



# Exposé - Grundrisse



## Legende:

- Wohnung 1 UG rechts
- Wohnung 2 EG + UG
- Wohnung 3 OG links
- Wohnung 4 OG rechts (Büroeinheit 1)
- Flur/Treppenhaus/Waschküche Mieter
- Heizungs-/Technikraum

Mehrfamilienhaus  
Kurfürstenstraße 18  
44791 Bochum

## EG Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.  
Keine Gewähr für Richtigkeit der Angaben.  
©2024 Ricken

Grundriss EG



## Legende:

- Wohnung 1 UG rechts
- Wohnung 2 EG + UG
- Wohnung 3 OG links
- Wohnung 4 OG rechts (Büroeinheit 1)
- Flur/Treppenhaus/Waschküche Mieter
- Heizungs-/Technikraum

Mehrfamilienhaus  
Kurfürstenstraße 18  
44791 Bochum

## OG Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.  
Keine Gewähr für Richtigkeit der Angaben.  
©2024 Ricken

Grundriss OG

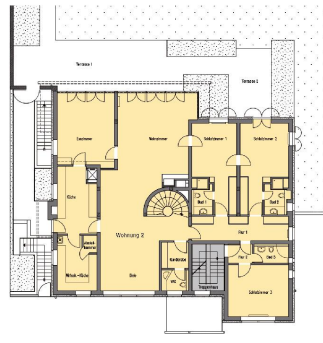
# Exposé - Grundrisse

## Grundrisse

UG



EG



OG



### Legende:

- Wohnung 1 UG rechts
- Wohnung 2 EG + UG
- Wohnung 3 OG links
- Wohnung 4 OG rechts (Büroeinheit 1)
- Flur/Treppenhaus/  
Waschküche Mieter
- Heizungs-/Technikraum

Mehrfamilienhaus  
Kurfürstenstraße 18  
44791 Bochum

### Grundrisse

Die Grundrisse sind nicht maßstabsgerecht.  
Keine Gewähr für Richtigkeit der Angaben.

© ohne Makler

# Exposé - Grundrisse



## Legende:

- Wohnung 1 UG rechts
- Wohnung 2 EG + UG
- Wohnung 3 OG links
- Wohnung 4 OG rechts (Büreinheit 1)
- Flur/Treppenhaus/Waschküche Mieter
- Heizungs-/Technikraum

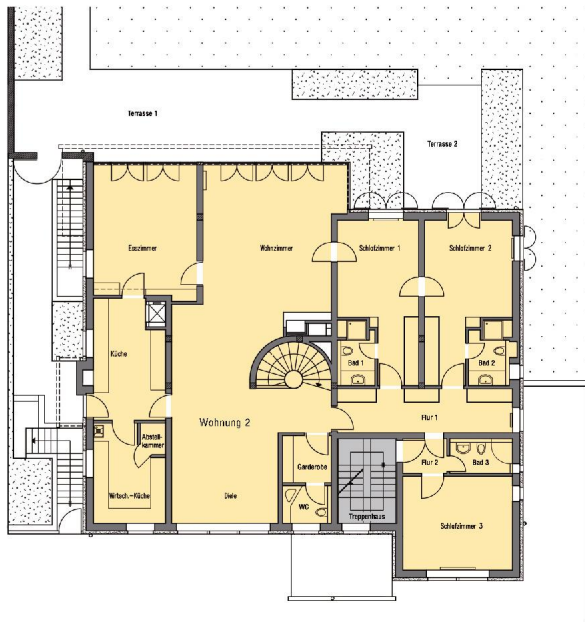
Mehrfamilienhaus  
Kurfürstenstraße 18  
44791 Bochum

## UG Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.  
Keine Gewähr für Richtigkeit der Angaben.  
©2024 Rickert



# Exposé - Grundrisse



## Legende:

- Wohnung 1 UG rechts
- Wohnung 2 EG + UG
- Wohnung 3 OG links
- Wohnung 4 OG rechts (Büreinheit 1)
- Flur/Treppenhaus/  
Waschküche Mieter
- Heizungs-/Technikraum

Mehrfamilienhaus  
Kurfürstenstraße 18  
44791 Bochum

## EG Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabesgerecht.  
Keine Gewähr für Richtigkeit der Angaben.

©2024 Rickert

# Exposé - Grundrisse



## Legende:

- Wohnung 1 UG rechts
- Wohnung 2 EG + UG
- Wohnung 3 OG links
- Wohnung 4 OG rechts (Büroeinheit 1)
- Flur/Treppenhaus/Waschküche Mieter
- Heizungs-/Technikraum

Mehrfamilienhaus  
Kurfürstenstraße 18  
44791 Bochum

## OG Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabesgerecht.  
Keine Gewähr für Richtigkeit der Angaben.

©2024 Ricken