

# Exposé

## Einfamilienhaus in Bochum-Wattenscheid

**Rarität: stilvolles Ein- bis Dreifamilienhaus, freistehend, ruhige Lage, in Bochum-WAT zu verkaufen**



Objekt-Nr. OM-317928

### Einfamilienhaus

Verkauf: **830.000 €**

44867 Bochum-Wattenscheid  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1959	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.513,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	10,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	270,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	314,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Objekt besteht aus einem Haupthaus mit schöner Souterrainwohnung / Einliegerwohnung und einem Anbau mit jeweils separatem Eingang. So finden Sie 3 abgeschlossene Wohneinheiten vor, die komplett zum Wohnen eingerichtet sind, da diese bisher vermietet wurden. Mit nur sehr geringem Aufwand lassen sich diese Wohneinheiten auch problemlos verbinden, um eine einzige große Wohnung zu schaffen, die Sie dann auch selbst bewohnen können.

## Ausstattung

Haupthaus im Fachwerkstil, Baujahr 1959, 2013-2015 umfangreich und aufwendig saniert (170 m<sup>2</sup> Wohnfläche) mit Empore besteht aus:

1. Keller mit Treppenhaus, Vorraum, Wasch- und Heizungsraum (komplett gefliest)
2. Erdgeschoss mit Flur, Gäste-WC, Küche, Esszimmer, Wohnzimmer, Empfangs- und TV-Raum, Parkettboden
3. Obergeschoss mit exklusivem Bad, Schlafzimmer und 2 Kinderzimmern, die auch als Gäste-, Arbeitszimmer oder Hobbyräume genutzt werden können, Holzdielenboden

Souterrainwohnung mit Flur, Küche, 2 Bädern, 2 Schlafzimmern und einem Wohnzimmer, ebenfalls 2013-2015 umfangreich saniert, ca. 70 m<sup>2</sup>

Anbau als Einraumwohnung mit Küchenzeile mit Wohn-Schlafbereich und separatem Bad und Flur, Baujahr 1992, 38 m<sup>2</sup>

Alle Wohneinheiten sind freigezogen oder werden auf Wunsch kurzfristig frei.

Nur seriöse schriftliche Anfragen mit Angabe der Kontaktdaten werden beantwortet.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Ortsrandlage mit großem Grundstück und doch zentral mitten im Ruhrgebiet gelegen

Gute Anbindung an Dortmund, Essen, Bochum, Gelsenkirchen und Hattingen über A40 und A43.

Erholung beim Spaziergang durch die Felder, auf dem Reiterhof in der Nähe oder auf dem nicht weit entfernt liegenden Radweg an der Ruhr entlang; ideal für Naturliebhaber und Tierhalter.

Grundstück: 1.513 m<sup>2</sup>, angrenzend an das Landschaftsschutzgebiet, mit Obstbäumen bepflanzt und mit Altbaumbestand, überdachter Außenkamin mit Terrasse, Gartenhaus, 2 Stellplätze und Garage.

In Teilen von Mauer umgeben und in vielen Bereichen nicht einsehbar lässt sich der Feierabend in Ruhe genießen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	184,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Garten

# Exposé - Galerie



Terrasse



Eingang Souterrainwohn./Anbau

# Exposé - Galerie



Vorgarten



Blick 1. Stock auf das Feld

# Exposé - Galerie



Blick auf das Feld im Sommer



Blick Feldrand auf das Haus

# Exposé - Galerie



Eingang Souterrainwohnung



Souterrain Wohnzimmer 1a

# Exposé - Galerie



Souterrain Wohnzimmer 1b



Souterrain Wohnzimmer 1c



Souterrain Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



Souterrain Schlafzimmer 2a



Souterrain Schlafzimmer 2b

# Exposé - Galerie



Souterrain Küche 1a



Souterrain Küche 1b

# Exposé - Galerie



Souterrain 1. Bad



Souterrain 2. Bad

# Exposé - Galerie



Souterrain Flur



Hauptwohnung Erker

# Exposé - Galerie



Hauptwohnung Treppenaufgang



Hauptwohnung TV-Raum

# Exposé - Galerie



Hauptwohnung Bad 1a



Hauptwohnung Bad 1b

# Exposé - Galerie

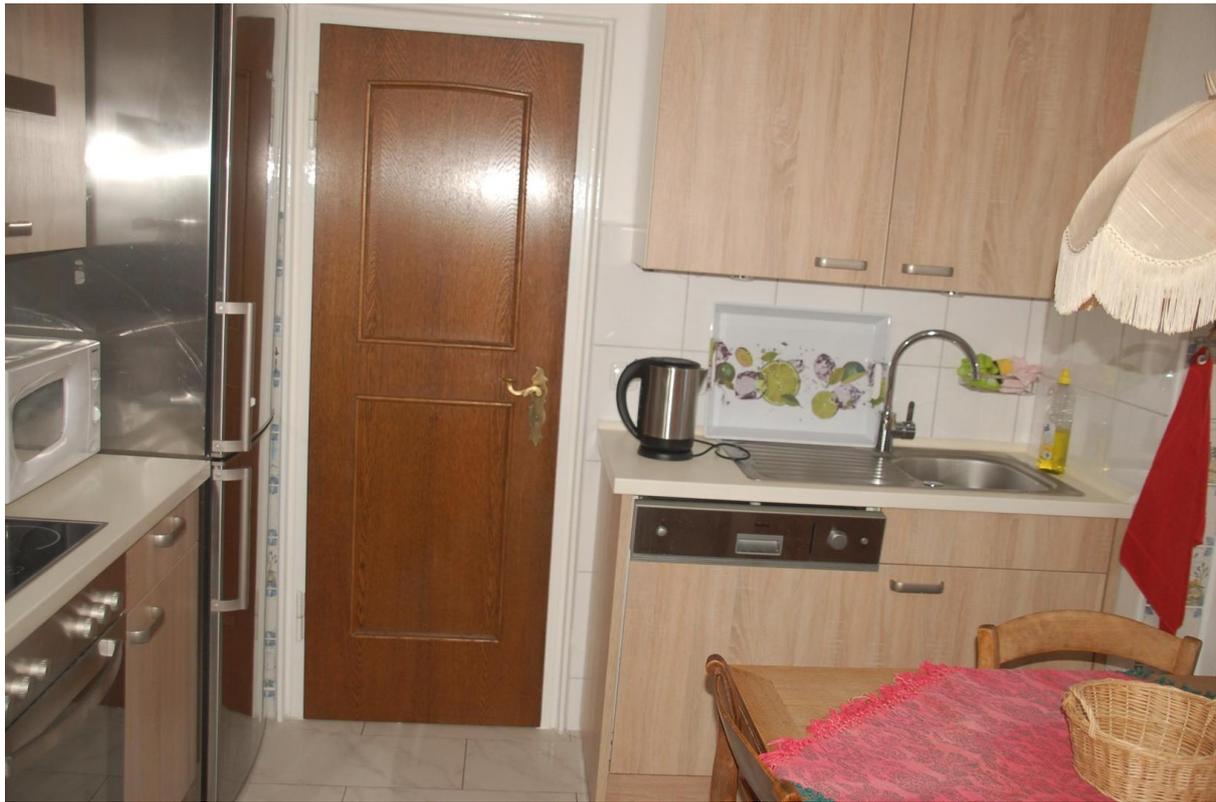


Hauptwohnung Bad 1c



Hauptwohnung Küche 1a

# Exposé - Galerie



Hauptwohnung Küche 1b



Hauptwohnung Küche 1c



Hauptwohnung Gästetoilette

# Exposé - Galerie



Hauptwohnung Wohnzimmer 1a



Hauptwohnung Esszimmer 1a

# Exposé - Galerie



Hauptwohnung Esszimmer 1b



Hauptwohnung Blick Ess-/Wohnz.

# Exposé - Galerie



Hauptwohnung Wohnzimmer 1b



Hauptwohnung OG Zimmer 1a

# Exposé - Galerie



Hauptwohnung OG Zimmer 1b



Hauptwohnung OG Zimmer 1c

# Exposé - Galerie



Hauptwohnung OG Zimmer 2a



Hauptwohnung OG Zimmer 2b



Hauptwohnung OG Zimmer 2c

# Exposé - Galerie



Hauptwohnung OG Zimmer 2d



Hauptwohnung OG Zimmer 3a

# Exposé - Galerie



Hauptwohnung OG Zimmer 3b

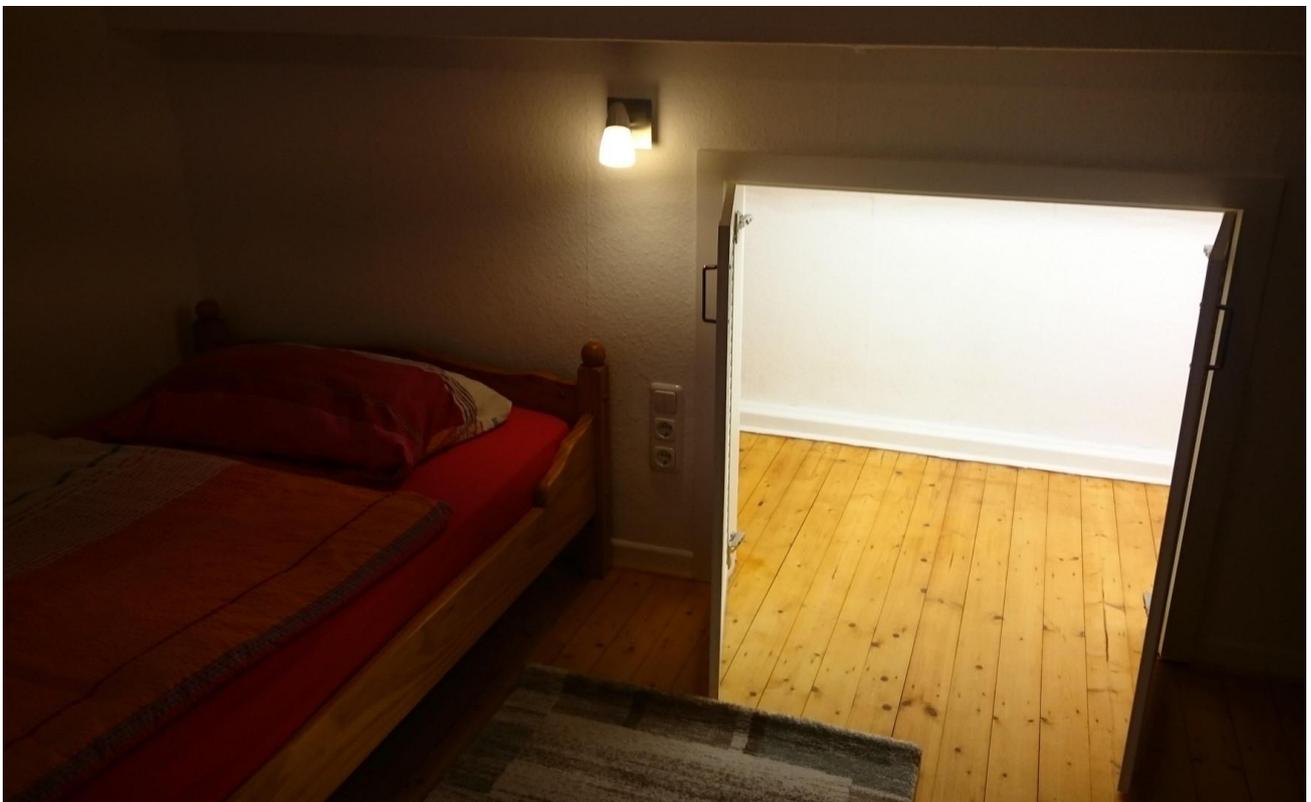


Hauptwohnung OG Zimmer 3c

# Exposé - Galerie

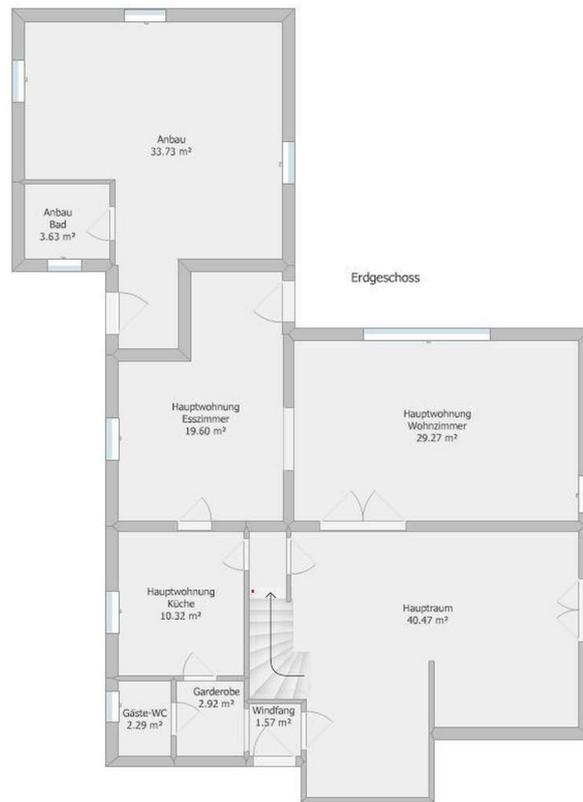


Hauptwohnung OG Zimmer 3d



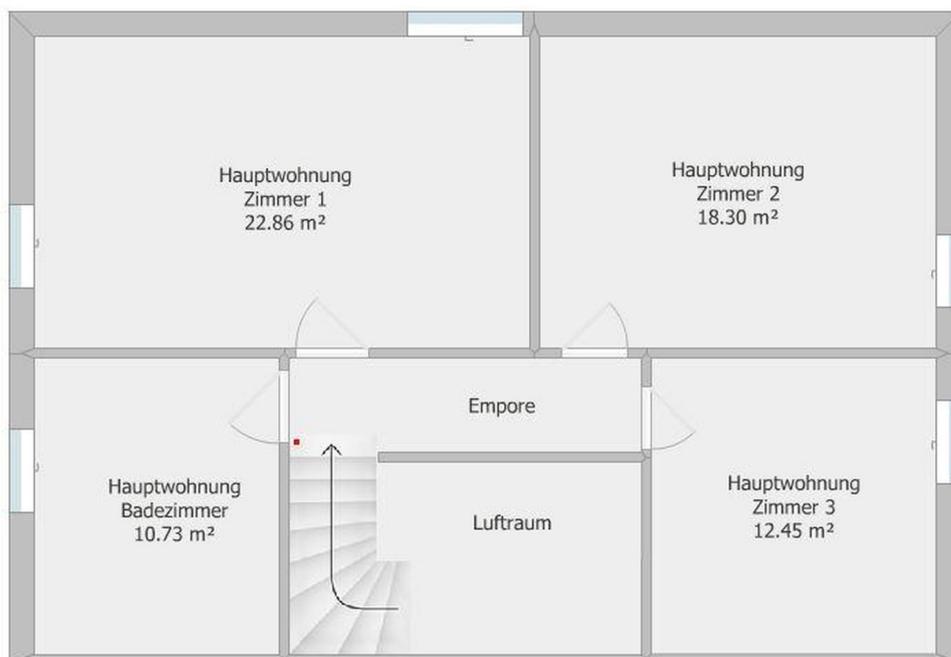
Hauptwohnung OG Zimmer 3e

# Exposé - Galerie



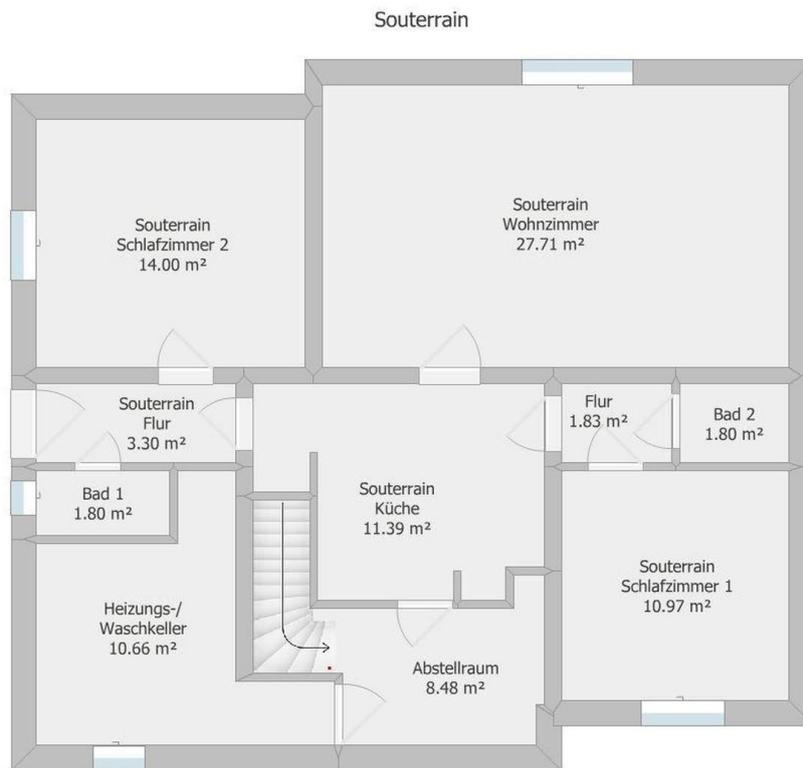
Grundriss Erdgeschoss

## Obergeschoss



Grundriss Obergeschoss

# Exposé - Galerie



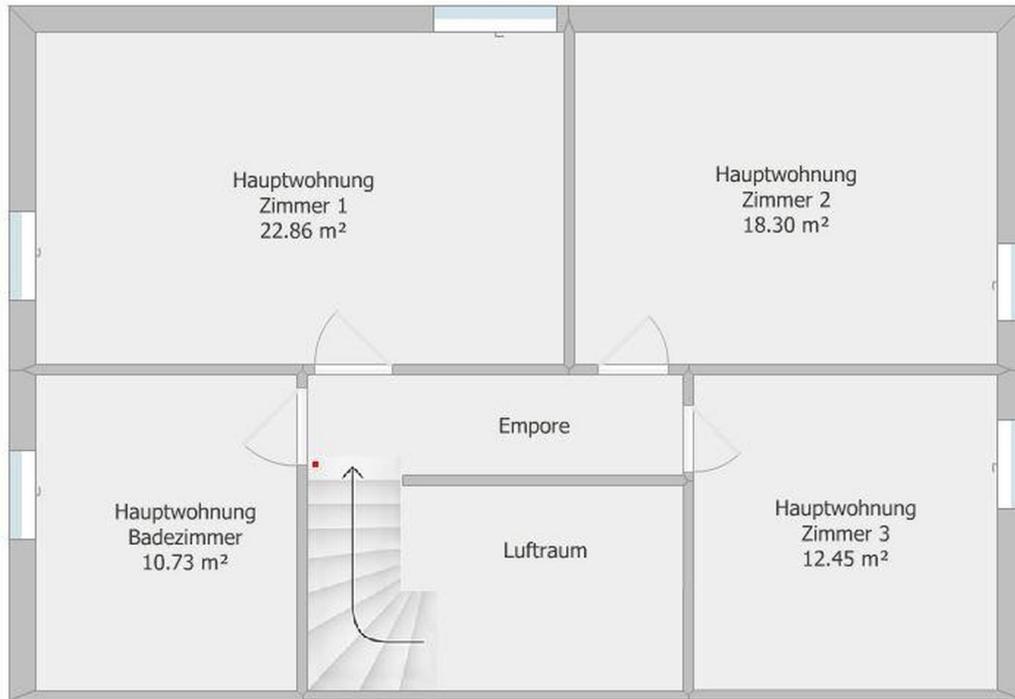
Grundriss Souterrain

# Exposé - Grundrisse



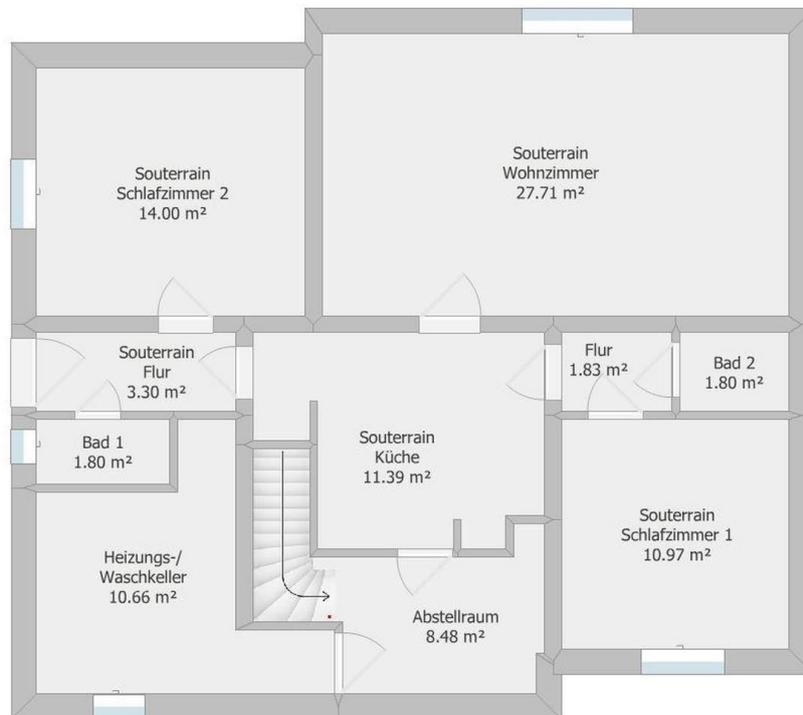
# Exposé - Grundrisse

Obergeschoss



Obergeschoss

Souterrain



Souterrain