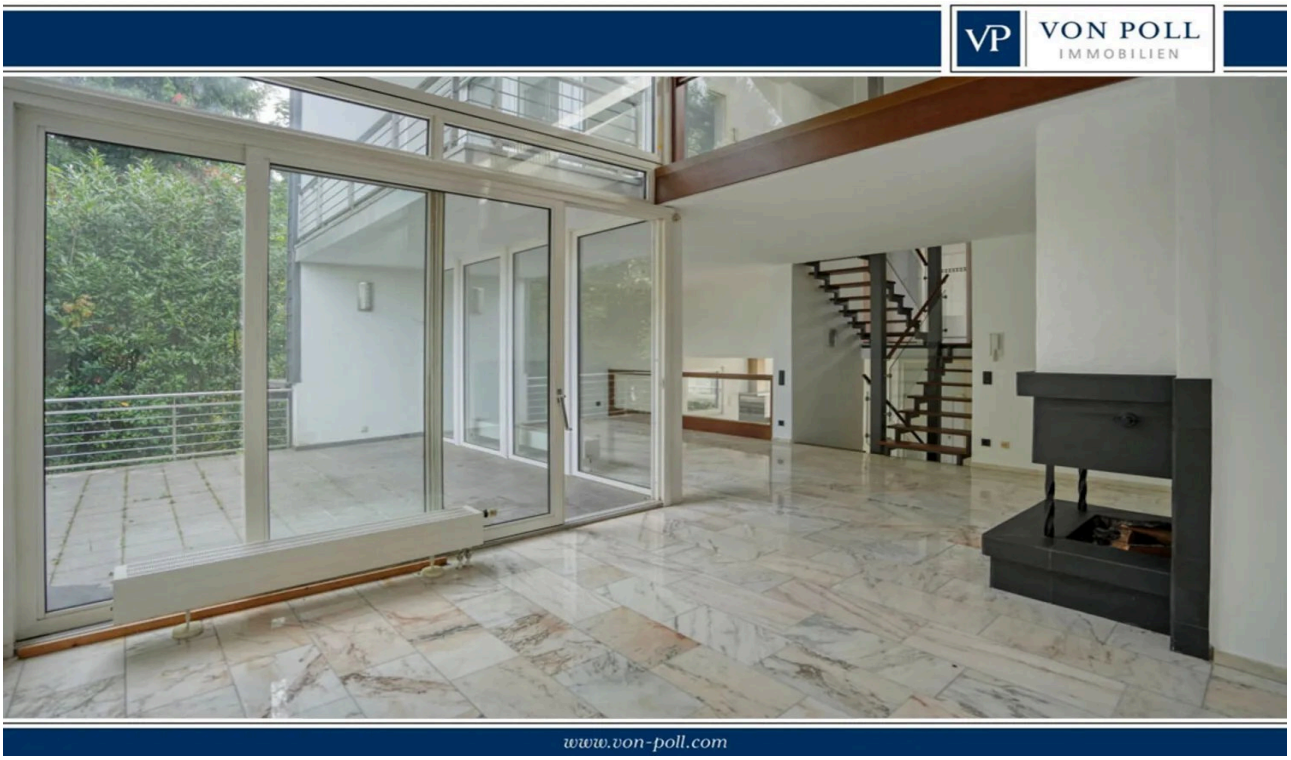
Bochum – Weitmar

Spannendes Reihenendhaus mit viel Platz und pflegeleichtem Grundstück!

Objektnummer: 26061038



KAUFPREIS: 550.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 174 m² • ZIMMER: 4.5 • GRUNDSTÜCK: 241 m²

Objektnummer: 26061038 - 44797 Bochum – Weitmar

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26061038 - 44797 Bochum – Weitmar

Auf einen Blick

Objektnummer	26061038
Wohnfläche	ca. 174 m²
Dachform	Pultdach
Zimmer	4.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1974
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Garage

Kaufpreis	550.000 EUR
Haustyp	Reihenendhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2003
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 56 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Balkon

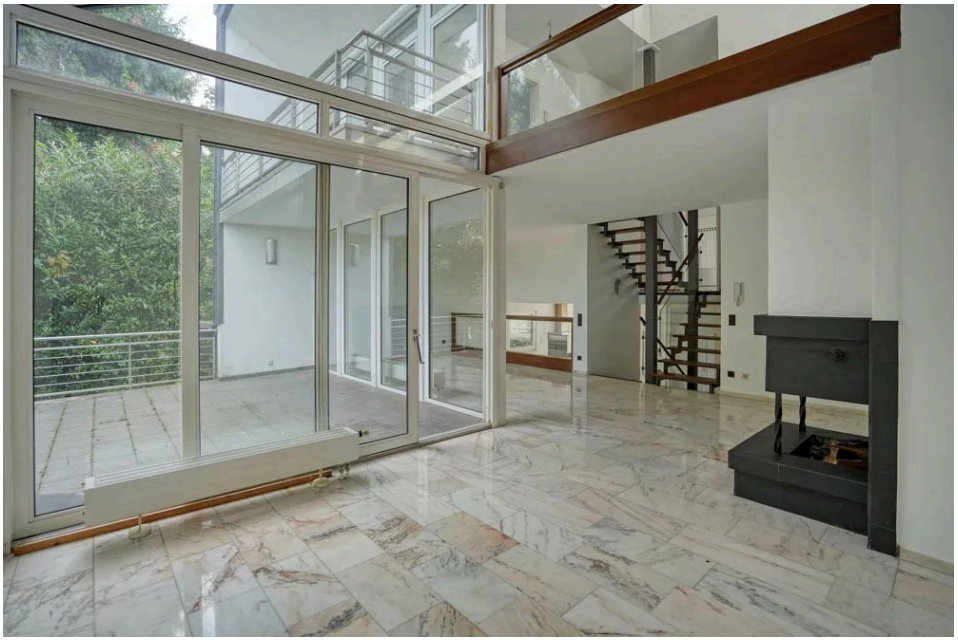
Objektnummer: 26061038 - 44797 Bochum – Weitmar

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	152.1 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	09.05.2033	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1974

Objektnummer: 26061038 - 44797 Bochum – Weitmar

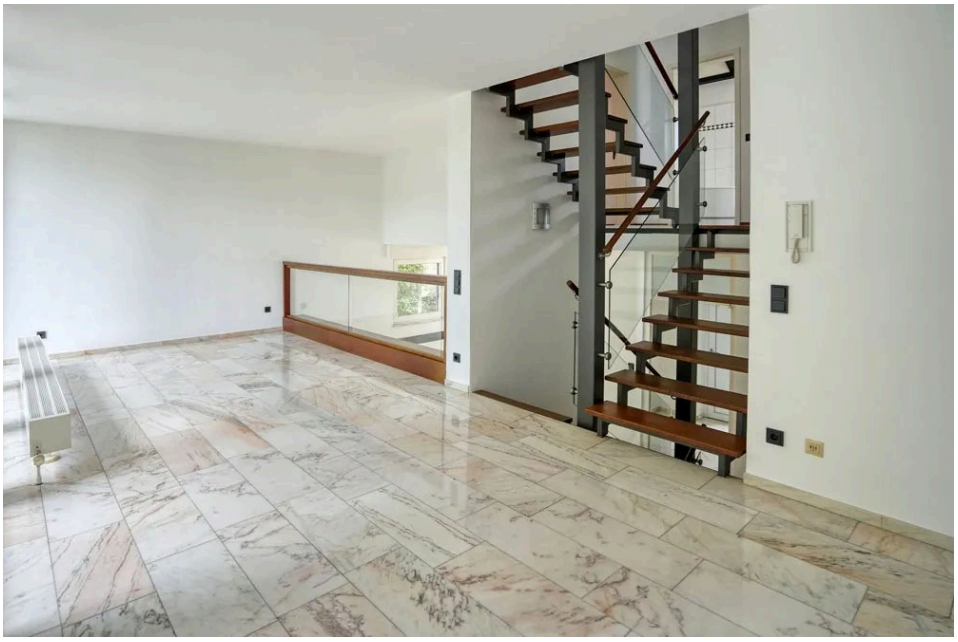
Die Immobilie





Objektnummer: 26061038 - 44797 Bochum – Weitmar

Die Immobilie





Objektnummer: 26061038 - 44797 Bochum – Weitmar

Die Immobilie





Objektnummer: 26061038 - 44797 Bochum – Weitmar

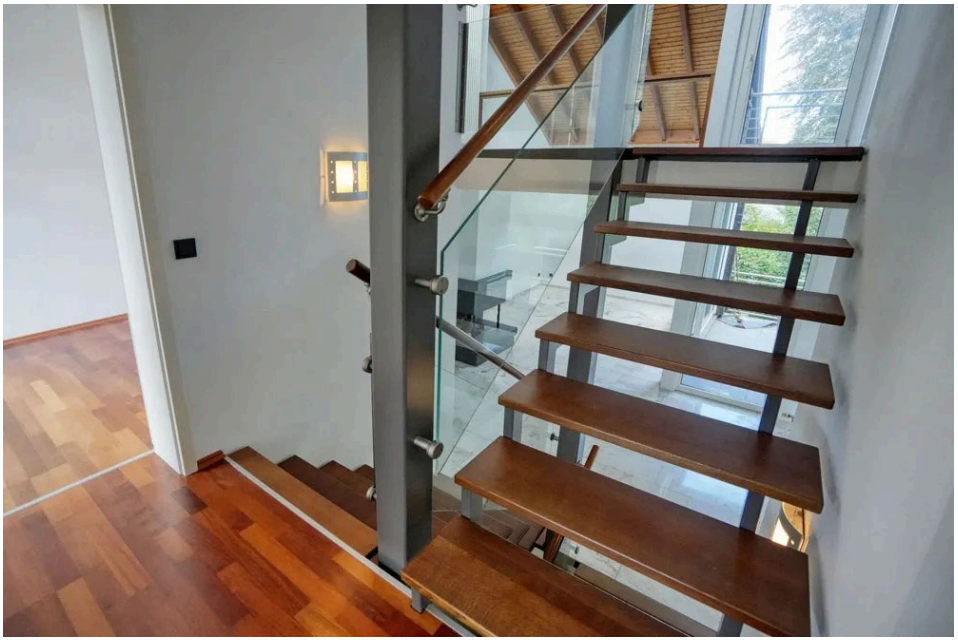
Die Immobilie





Objektnummer: 26061038 - 44797 Bochum – Weitmar

Die Immobilie





Objektnummer: 26061038 - 44797 Bochum – Weitmar

Die Immobilie





Objektnummer: 26061038 - 44797 Bochum – Weitmar

Die Immobilie





Objektnummer: 26061038 - 44797 Bochum – Weitmar

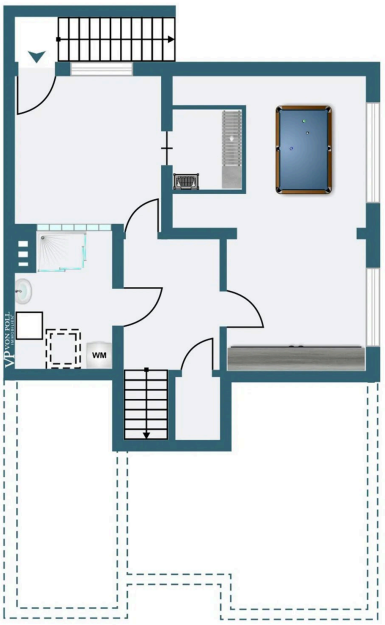
Die Immobilie





Objektnummer: 26061038 - 44797 Bochum – Weitmar

Die Immobilie



Objektnummer: 26061038 - 44797 Bochum – Weitmar

Ein erster Eindruck

Sie suchen ein individuelles Zuhause mit einem pflegeleichten Grundstück? Hier finden Sie es! Dieses massive Reihenendhaus bietet Ihnen einen spannenden Grundriss in Split-Level-Bauweise. Nicht nur die zahlreichen Fensterfronten, sondern auch die geschickt eingesetzten Glaselemente an den Übergängen der Etagen sorgen für viel Licht und ein außergewöhnliches Wohngefühl.
Im Erdgeschoss empfängt Sie zunächst ein einladender Flur mit Garderobenbereich und einem Gäste-WC. Wie eine Art Windfang schirmt dieser Bereich den übrigen Wohnbereich ab. Daran anschließend gelangt man in den großzügigen Koch- und Essbereich, der über ein Glasgeländer den Blick zum oberen Esszimmer freigibt. Nicht nur luftig, sondern auch besonders! Wenige Treppenstufen weiter schließt sich ein offen gestalteter Wohn-/Essbereich mit Kamin an. Die Raumhöhe ist beeindruckend und gibt den Blick frei bis zur mit Echtholz verkleideten Spitze des Pultdaches. Ein hochwertiger Marmorboden, der intelligent platzierte Kamin und eine wunderschöne Terrasse vermitteln einen eleganten Wohneindruck. Der Raum misst ca. 40 m² und bietet auch viel Platz für einen einladenden Essplatz direkt vor einer großen Fensterfront mit Blick ins Grün.
Daran anschließend erreicht man über eine kleine Treppe mit modernem Glas-/Edelstahlgeländer die nächste Wohnetage. Ein hell gefliestes Tageslichtbad mit Eckwanne, Dusche, WC, Bidet, Waschtisch und Handtuchheizkörper wird flankiert von zwei Zimmern mit Echtholzparkett, individuell nutzbar, eines mit Zugang zur Loggia.
Eine Treppe weiter schließt sich die trendige Empore an mit einem überwältigenden Blick in die untere Etage. Sowohl von hier als auch über das angrenzende, gut geschnittene Elternschlafzimmer erreicht man die zweite Terrasse.
Zahlreiche Fenster und Oberlichter, verglaste Elemente und die Split-Level-Bauweise verleihen einen offenen Wohneindruck, der sofort begeistert.
Im Souterrain befindet sich ein Heizungsraum verbunden mit der Haustechnik, einer Dusche und Platz für Waschmaschine und Trockner. Zwei weitere, wohnraumähnlich ausgebaute Räume mit Tageslicht, einer Sauna und Zugang nach draußen schließen sich an. Diese praktische Nutzfläche ist offen gestaltet zum Wohnbereich. Eine innenliegende Garage mit Sektionaltor sowie ein sinnvoller Carport bieten Platz für zwei PKWs oder z. B. E-Bikes.
Wenn Sie gerne reisen, eher ein kleineres, pflegeleichtes Grundstück suchen, weil Ihre Kinder vielleicht bereits aus dem Sandkastenalter herausgewachsen sind ist diese Immobilie perfekt für Sie! Sie eignet sich für Singles, Paare und Familien mit älteren Kindern, die die Natur direkt vor der Haustür nutzen möchten statt die wertvolle Zeit mit einem großen Garten zu verbringen.
Lassen Sie sich von den Angaben zum Baujahr nicht irritieren. Der erste Bauantrag wurde ca. 1974 eingereicht, abgeändert, durch eine Insolvenz des Bauträgers zeitlich extrem verzögert, so dass es eine Schlussabnahme erst in 1982 gab.
Im Jahr 2003 wurde das charmante Haus umfangreich saniert (Bäder, Oberböden,

Innentüren, Abwasserleitungen, Glas-Edelstahlgeländer, Heizkörper, Alarmanlage, Wärmedämmung zum Nachbarhaus) und präsentiert sich heute in einem zeitlosen, modernen und lichtdurchfluteten Look. Die Gasbrennwerttherme wurde erst 2022 erneuert.
Es gibt trotz zahlreich durchgeführter Modernisierungen noch überschaubare, notwenige To Do's, nicht zuletzt wegen der Fenster aus dem Baujahr und einer Undichtigkeit am Dach.

Objektnummer: 26061038 - 44797 Bochum – Weitmar

Ausstattung und Details

- Echtholzparkett, Marmor, Granit, Teppichboden im Dachgeschoss
- Kunststofffenster mit 2-fach-Isolierverglasung
- Jalousien, Rollläden (Küche+Kinderzimmer m. Loggia elektrisch)
- Gaszentralheizung (Brennwerttherme, 2022)
- Kamin im Wohnbereich
- Innenliegende Garage mit Sektionaltor, Carport
- Alarmanlage, praktische Gegensprechanlage von EG bis DG
- Zwei Terrassen, Loggia
- Bad mit Eckwanne, Dusche, WC, Bidet, Handtuchheizkörper, Granit
- Modernes Gäste-WC mit Tageslicht, Granit
- Teilunterkellert, Heiz-/Technik-/Waschraum, Dusche, Waschbecken
- Nutzfläche (ca. 56 m²) im Souterrain
- Davon zwei Räume wohnraumähnl. ausgebaut, Tageslicht, Sauna
- Beachtliche Gesamtfläche (Summe Wohn-+Nutzfläche ca. 245 m²)

Objektnummer: 26061038 - 44797 Bochum – Weitmar

Alles zum Standort

Dieses attraktive Wohnhaus liegt in bester Wohnlage von Sundern im Bochumer Süden. Übergeordnet zählt Sundern zu Weitmar und ist über das Weitmarer Holz mit Stiepel verbunden.
Umringt wird das Grundstück von Wald und viel Grün, direkt am Rauendahler Wald und nur wenige Fußminuten von der Sternwarte entfernt. Naturliebhaber und Hundebesitzer kommen hier vollends auf ihre Kosten.
Der Bochumer Süden zählt zu den begehrtesten Wohngebieten des östlichen Ruhrgebietes und ist geprägt von viel Grün, denn das Landschaftsschutzgebiet beginnt hier direkt vor Ihrer Haustür. Die naturnahe Umgebung lädt zu langen Spaziergängen mit der Familie und dem Hund ein oder zu einer ausgedehnten Radtour.
Neben vielen Erholungsmöglichkeiten bietet Sundern auch eine gepflegte Gastronomie und die Nähe zur Bochumer Sternwarte.
Das Naherholungsgebiet Weitmarer Holz ist ein 80 Hektar großes Waldgebiet mit Wildgehegen, Wander-, Reit und Radwegen durch die pure Natur. Wer hier wohnt braucht keinen Garten mehr!
Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufs-möglichkeiten, Ärzte, und Apotheken erreichen Sie über das
ÖPNV-Netz, mit dem PKW oder naturverbunden mit dem Fahrrad. Weitmar, Weitmar-Mark und Stiepel, aber auch die Innenstadt von Bochum sind in wenigen Minuten erreichbar.
Wer Entspannung und Ruhe nach dem Arbeitsalltag sucht wohnt hier goldrichtig!

Objektnummer: 26061038 - 44797 Bochum – Weitmar

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26061038 - 44797 Bochum – Weitmar

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Michael Kayka

Hattinger Straße 44, 44789 Bochum
Tel.: +49 234 - 97 88 894 0
E-Mail: bochum@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com