

Einzigartige Gelegenheit in bester Wohnlage



Allgemein:

Objektnr. extern:	Kensington_KBO_486	Stand vom:	25.04.2025
Nutzungsart:	Wohnen	Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Haus	Baujahr:	1971
Ort:	44797 Bochum	Wohnfläche:	374,00 m²
Nutzfläche:	145,00 m²	Grundstücksfläche:	993,00 m²
Anzahl Zimmer:	6,0	Anzahl Schlafzimmer:	4,0
Anzahl Badezimmer:	4,0	Anzahl sep. WC:	1,0
Anzahl Stellplätze:	1,0	Zustand:	Sanierungsbedürftig

Preise:

Kaufpreis:	1.980.000,00 €	Provision:	3,57% inkl. MwSt.
------------	----------------	------------	-------------------

Energiepass:

Art des Energieausweises:	BEDARF	Gültig bis:	2033-10-07
Jahrgang:	2014	Baujahr Heizung:	1971
Befeuerung:	Elektro	Endenergiebedarf:	187.20 kWh/m²/a

Ansprechpartner:

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

Infrastruktur:

Autobahn A:	3 km	ÖPNV-Haltestelle in :	1 km
Fernbahnhof in :	2 km		

Objektbeschreibung:

Das 1971 erbaute Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung wird über eine eigene Einfahrt mit elektrischem Rollltor erschlossen. Auf insgesamt ca. 374 m² Wohnfläche mit repräsentativen und großzügigen Räumlichkeiten sowie hohen Decken und einer atemberaubenden Aussicht über das Ruhrtal bietet Ihnen diese Liegenschaft eine seltene Gelegenheit, Ihre Wohnträume in einer der begehrtesten Straßen Bochums zu verwirklichen.

Der Eingangsbereich mit einer ca. 55 m² großen Empfangshalle inklusive Kamin und ausreichend Platz für unterschiedlichste Nutzungsmöglichkeiten ermöglicht den Zutritt in einen eigenen Wellnessbereich mit innenliegendem Schwimmbad, einer Sauna und einem ergänzenden Badezimmer. Ebenfalls über das Entree erschlossen ist ein ca. 42 m² großer Einliegerbereich mit Küche und Badezimmer.

Diese Fläche lässt sich optimal als Gästebereich, als eigenes kleines Homeoffice oder als Apartment für die älteren Kinder nutzen und ist von dem Hauptwohnbereich gut getrennt.

Eine imponierende und prägnante Treppe verbindet die Empfangshalle mit einem hellen und offenen Flurbereich im Obergeschoss, über den alle Wohnräume erschlossen werden. Die Raumhöhe von drei Metern vermittelt in Einheit mit den weitläufigen Flächen der Zimmer ein außergewöhnliches und repräsentatives Raumgefühl. Neben einem ca. 55 m² großen Wohnbereich, welcher direkt an die Küche angrenzt und eine offene und moderne Grundrisslösung anbietet, befinden sich zwei etwa identisch große Kinder- oder Arbeitszimmer mit jeweils einem angrenzenden Badezimmer sowie einem geräumigen Schlafzimmer mit Ankleidebereich und Badezimmer en suite.

Alle Wohnräume sind mit großer Fensterfront südlich ausgerichtet und ermöglichen einen traumhaften Weitblick über das Ruhrtal. Die Schlafzimmer sind im nördlich ausgerichteten Bereich der Immobilie und bieten im Sommer eine angenehme Raumtemperatur sowie einen ruhigen Schlafplatz. Durch eine ebenfalls südlich ausgerichtete Dachterrasse mit traumhafter Aussicht und einem zusätzlichen Gartenbereich ist für jede Vorliebe der passende Bereich vorhanden.

Eine Garage mit Platz für bis zu drei Autos und direktem Zutritt in die Wohnung vervollständigt den Grundriss dieses seltenen Angebotes

Lage:

Die Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Straßen von Bochum Stiepel in ruhiger Lage.

Sowohl zu Fuß als auch mit dem Auto ist das Zentrum von Stiepel mit einem großen REWE-Einkaufsmarkt, Bäckereien, Ärzten und Apotheken oder auch kleinen Boutiquen zu erreichen.

Für Spaziergänge oder die morgendliche Joggingrunde befindet sich ein kleineres Waldgebiet in unmittelbarer Nähe und für ausgiebigere Aktivitäten ist die Ruhr mit der direkten Verbindung zum Kemnader See oder der Bochumer Golfclub nur einige Minuten entfernt.

Die Bochumer Innenstadt ist ca. 15 Minuten von Ihrem neuen Zuhause gelegen und bietet für alle Interessen eine passende Anlaufstelle. Von den Bochumer Symphoniker im Anneliese Brost Musikforum Ruhr und dem Schauspielhaus Bochum über zahlreiche Restaurants mit einer diversen Auswahl wie dem "Five" oder dem "Bratwursthaus" bis zu einem einladenden Nachtleben - hier in Bochum finden Sie für jeden Anlass die passende

Aktivität.

Über das gut ausgebaute Autobahnnetz sind zudem alle umliegenden Städte und Flughäfen des Ruhrgebietes gut zu erreichen. Die nächste Bushaltestelle befindet sich ebenfalls nur wenige Minuten vom Haus entfernt.

Ausstattung:

Beliebte Wohnlage / Weitblick über das Ruhrtal / Repräsentativer und großzügiger Grundriss / Wohnen und Arbeiten verbinden / Dachterrasse und Garten / Garage für bis zu drei Autos / Wellnessbereich mit Schwimmbad

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

Wohnzimmer



Wohnzimmer



Drohnenaufnahme Ruhrtal



Vogelperspektive



Garten



Kinderzimmer



Schlafzimmer



Flur



Entree



Schwimmbad

