



KENSINGTON[®]
Finest Properties International

Fernblick über das Ruhrtal



Allgemein:

| | | | |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------|--------------------------------|
| Objektnr. extern: | Kensington_KBO_398 | Stand vom: | 17.07.2024 |
| Nutzungsart: | Wohnen | Vermarktungsart: | Kauf |
| Objektart: | Haus | Baujahr: | 1976 |
| Ort: | 44797 Bochum / Stiepel | Wohnfläche: | 189,00 m ² |
| Nutzfläche: | 40,00 m ² | Grundstücksfläche: | 536,00 m ² |
| Anzahl Zimmer: | 4,5 | Anzahl Schlafzimmer: | 2,0 |
| Anzahl Badezimmer: | 2,0 | Anzahl sep. WC: | 1,0 |
| Anzahl Stellplätze: | 1,0 | Zustand: | Teil/Vollrenovierungsbedürftig |

Preise:

| | | | |
|-------------------|--------------|-------------------|-------------------|
| Kaufpreis: | 639.000,00 € | Provision: | 3,57% inkl. MwSt. |
|-------------------|--------------|-------------------|-------------------|

Energiepass:

| | | | |
|----------------------------------|------------------------------|--------------------------------|------------|
| Art des Energieausweises: | BEDARF | Gültig bis: | 2033-07-21 |
| Jahrgang: | 2014 | Baujahr Heizung: | 1976 |
| Befeuerung: | Elektro | Primärer Energieträger: | ELEKTRO |
| Endenergiebedarf: | 194.30 kWh/m ² /a | | |

Ansprechpartner:

| | | | |
|----------------|--|-----------------|---------------------|
| Name: | Heike Deuschinoff | Straße: | Luisenstrasse 15-17 |
| Ort: | 44787 Bochum | Telefon: | 01716805976 |
| E-Mail: | heike.deuschinoff@kensington-international.com | | |

Infrastruktur:

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

Objektbeschreibung:

Das ca. 189 m² große Familienhaus liegt verkehrsberuhigt in einer der beliebtesten Straßen von Bochum Stiepel und wurde 1976 auf einem 536 m² großen Grundstück in Hanglage errichtet. Ursprünglich als Einfamilienhaus geplant, wurde es im Laufe der Jahre an die veränderten Bedürfnisse angepasst und in zwei Wohneinheiten unterteilt - die Umbauten wurden so durchgeführt, dass ein unkomplizierter Rückbau mit wenigen Schritten umgesetzt werden kann. Im Eingangsbereich erschließt sich nun eine Diele mit Zugängen zu der Souterrain- sowie der erhöhten Erdgeschossenebene. Im Souterrain wurde ein Wohnbereich mit Kamin sowie zwei Zimmern geschaffen. Die Zimmer wurden über die Jahre als Kinder- bzw. Schlafzimmer, aber auch als Küche mit entsprechenden Anschlüssen genutzt. Möchte man diese Ebene wieder in ein Einfamilienhaus integrieren, bietet sich hier die Möglichkeit ein neues großzügiges Badezimmer zu schaffen. Ein Anschlussraum für die Haustechnik, ein großer Hobby- oder Sportraum, ein weiteres Badezimmer mit Duscmöglichkeit sowie ein Kellerwaschraum mit angrenzendem Vorratsraum vervollständigen diesen Bereich des Hauses.

Durch die Bauweise in Hanglage ergibt sich die Besonderheit, dass man im oberen Geschoss nicht nur eine ca. 45 m² große Dachterrasse mit fantastischer Aussicht über das Ruhrtal mit Blick auf die Stiepeler Dorfkirche und die Burg Blankenstein hat, sondern parallel auf der anderen Hausseite einen schön angelegten und grünen Garten vorfindet. Der moderne Grundriss hebt dies ebenfalls durch eine großzügige und offene Gestaltung mit ca. 2,70 m hohen Decken hervor und bietet Ihnen die perfekte Grundvoraussetzung für ein zeitgemäßes und außergewöhnliches Wohngefühl. Angrenzend an den ebenfalls knapp 45 m² großen Wohnbereich mit Kamin für gemütliche Stunden in der kälteren Jahreszeit befindet sich die Küche und der Essbereich. Durch diese Gestaltung können Sie den einzigartigen Weitblick nicht nur von der Couch, sondern auch mit der Familie und Gästen vom Esstisch genießen. Über eine große bodentiefe Fensterfront ist der schön angelegte Gartenbereich mit überdachter Pergola als Oase der Ruhe direkt vom Essbereich erschlossen. Diese Aufteilung bietet Ihnen je nach Vorliebe zu jeder Tageszeit einen sonnigen und einen schattigen Rückzugsort.

Ein weiteres Schlafzimmer mit Badezimmer en Suite und Blick in den Garten sowie eine Garderobe und ein Gäste-WC mit Tageslicht ergänzen die obere Ebene des Hauses.

Im gesamten Haus ist eine elektrische Fußbodenheizung verbaut - mit der Vorgartensanierung im Jahr 2016 wurde jedoch bereits die Möglichkeit auf einen Wechsel auf Gas geschaffen. Eine übergroße Garage mit Zugang in den Garten vervollständigt das Angebot dieses besonderen Familienhauses.

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 Kernader 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 Lage
- Dachterrasse & Garten
- Unverbaubarer Weitblick
- Schöner Garten
- Moderner Grundriss
- Nutzungsmöglichkeiten
- Doppelgarage

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

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 Erdgeschoss



Visualisierung Wohnzimmer Erdgeschoss



Wohnzimmer Erdgeschoss



Dachterrasse



Weitblick



Wohnzimmer Erdgeschoss



Essbereich Erdgeschoss



Küche Erdgeschoss



Schlafzimmer Erdgeschoss



Badezimmer Erdgeschoss



Garten



Hausansicht Garten



Wohnbereich Souterrain



Visualisierung Wohnbereich Souterrain



Küche Souterrain



Hobbyraum Souterrain



Hausansicht Vorne



Grundriss Obergeschoss



Grundriss Souterrain

