

Exposé

Wohnung in Bochum

Großzügige Wohnung über 3 Etagen in Bochum Linden/ Dahlhausen



Objekt-Nr. OM-227443

Wohnung

Verkauf: **449.000 €**

Ansprechpartner:
Dirk Hause

44879 Bochum
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2000	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	8,00	Schlafzimmer	5
Wohnfläche	220,00 m ²	Badezimmer	3
Nutzfläche	22,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Carports	2
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	550 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese schöne, lichtdurchflutete Maisonettewohnung über 3 Etagen, deren Eingangstür im ersten Stock liegt, steht zum Verkauf. Das Objekt befindet sich in einem 1999/2000 erbauten ruhigen Mehrfamilienhaus mit 6 Parteien, wobei zwei Parteien durch das hier angebotene Objekt abgedeckt sind. Die Maisonettewohnung entstand durch die Zusammenlegung von zwei übereinander angeordneten Wohnungen (1. OG=94m² + 2. OG=86m² + DG=40m² = 220m²). Alle diesbezüglichen Arbeiten sind durch einen Statiker geplant und baurechtlich abgenommen worden. Sämtliche Unterlagen hierzu sind vorhanden und können eingesehen werden. Die Teilungserklärung wurde nicht verändert, sodass es sich im weiteren Verwaltungssinn um zwei eigenständige Objekte handelt. Lediglich die Anbindung an das Stromnetz wurde am Zählerschrank im Keller konsolidiert. Dies kann jedoch ohne großen Aufwand zurück gebaut werden.

Wie für eine familienfreundliche Wohnung üblich, gehören zu den einladenden Zimmern im 1. OG, bestehend aus Eingangsflur, Küche mit angrenzendem großzügigen und hellen Wohn-/Essbereich sowie zwei abgeschlossene Zimmer, auch ein Gäste-WC. Der Balkon (in Süd-West Lage) ist über ein bodentiefes Doppelfenster im Wohn-/Essbereich angebunden. Alle Zimmer werden durch den zentralen Flur erschlossen. Der intelligent gestaltete Wohn-/Ess-/Küchenbereich erstreckt sich hierbei auf knapp 50m².

Über die im Flur etablierte Wendeltreppe wird das zweite OG erreicht. Hier befinden sich neben einem kleinen Abstellraum, ein großzügiger Wohn/Schlafrum (mit angeschlossenem Ankleidebereich) mit eigenem Balkon (in Süd-West Lage), ein lichtdurchflutetes Kinderzimmer und ein geräumiges hell gefliestes Vollbad. Ausgestattet mit Doppelwaschtisch, Wandspiegel, Lüftung, Handtuchheizkörper, bodentiefer Dusche und runder Badewanne bleiben in diesem knapp 15m² großen Tageslichtbad wenig Wünsche offen.

Im weiteren Verlauf der Wendeltreppe wird das Dachgeschoss erreicht. Das Dachgeschoss verfügt über ein separates Duschbad und einem großen, momentan als Home-Office genutzten Raum, der durch vier große Dachflächenfenster lichtdurchflutet wird.

Beheizt wird das Objekt durch eine Zentralheizung, die ebenfalls die Warmwasserversorgung in allen Bädern und der Küche sicherstellt. Ein aktueller Energieausweis, sowie die letzten Abrechnungen, liegen zur Besichtigung vor.

Mit insgesamt 4 bzw. 5 Schlafzimmern ist der individuellen Aufteilung keine Grenze gesetzt. Ob mit mehreren Kindern oder zwei getrennten Arbeitszimmern – hier findet man für jeden Bedarf eine optimale Lösung. Durch den erhaltenen gesonderten Eingang im 2. OG ergeben sich hierbei weitere Optionen.

Ausstattung

Ausstattung:

- Der Großteil der weißen Doppelglas-Isolierfenster verfügen über elektrisch angetriebene Rollläden, die Dachflächenfenster über entsprechende Rollos
- Das komplette Objekt verfügt über eine strukturierte Datenverkabelung, alle Netzwerkanschlüsse terminieren im Abstellraum des 2. OG
- Die Bodenflächen des 1. OG und die Flure der beiden anderen Etagen sind mit strapazierfähigem Naturschiefer (anthrazit) gefliest
- Alle restlichen Flächen sind mit Laminat belegt.
- In den Bereichen Esszimmer und Wohnzimmer ist zusätzlich eine elektrische Fußbodenheizung verbaut.
- Die aufwendig gefertigte Design Stahltreppe verfügt über rutschfeste Edelstahlstufen und einem V2A Handlauf und zieht sich nahtlos vom 1. OG bis ins DG
- Das komplette Haus verfügt über Kabelfernsehen

- Internetzugänge können sowohl DSL basiert (bis 250 Mbit/s) oder auf der Basis von KOAX Technik (bis 1.000 Mbit/s) genutzt werden
- Die beiden Carport Stellflächen sind bereits für die Installation einer WALL-Box durch ein entsprechendes Leerrohr vorbereitet
- Eigene Zähler für Strom, Wasser und Heizungsbedarf der Wohnung ermöglichen eine korrekte, individuelle Nebenkostenverteilung
- Die Eigentümergemeinschaft wird durch eine externe Verwaltung betreut, die angesparten Rücklagen liegen über dem gesetzlichen Mindestwert
- An dem Objekt gibt es keinen Sanierungs- oder Renovierungsstau.

Zu dem Objekt gehören zwei Carport-Plätze, die auch großen Fahrzeugen ein sicheres Dach über dem Kopf bieten, sowie zwei separat abgeschlossene Kellerräume. Das Haus verfügt über eine gesonderte und beheizte Waschküche, in der dem hier angebotenen Objekt Plätze für je zwei Waschmaschinen und zwei Trockner zugewiesen sind. Die entsprechenden Stromanschlüsse sind der Wohnung direkt zugeordnet. Ein gesonderter Fahrradkeller rundet die Nutzungsmöglichkeiten im Kellerbereich ab.

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Das Objekt wird von Privat veräußert, es fallen keine zusätzlichen Makler Kosten an.

Lage

Das Objekt befindet sich auf der Grenze zwischen den beiden beliebten Stadtteilen Bochum Linden und Dahlhausen, in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend. Mehrere Bus- und Straßenbahnlinien verkehren in der direkten Nähe. In der Nachbarschaft befinden sich ausschließlich kleinere Mehrfamilienhäuser oder Ein- und Zweifamilienhäuser.

Alle Schulformen und Kindergärten sowie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind ebenfalls in wenigen Gehminuten zu erreichen.

Auch der attraktive Springorum Radweg ist in nur wenige Minuten zu erreichen, und verbindet das Objekt sowohl mit der Bochumer Innenstadt als auch mit dem beliebten Ruhrtal Naherholungsgebiet – sowohl Spaziergänger als auch Sportbegeisterte kommen hier auf ihre Kosten.

Die Nähe zu den Ruhrgebietsstädten Essen und Hattingen macht die Lage des Objektes auch für Pendler hochattraktiv.

Durch das gute Autobahnnetz des Ruhrgebiets sind die umliegenden Großstädte, sowie die Flughäfen in Dortmund oder auch Düsseldorf alle schnell anzufahren.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	114,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C

Exposé - Galerie



Ansicht - Straßenseite 1

Exposé - Galerie



Ansicht - Straßenseite 2



1.OG: Wohn- & Essbereich 2

Exposé - Galerie



1.OG: Wohn- & Essbereich 3



1.OG: Offene Küche

Exposé - Galerie



1.OG: Kinderzimmer 1



1.OG: Kinderzimmer 2

Exposé - Galerie



1.OG: Eingang / Flur



2.OG: Eltern Schlafzimmer

Exposé - Galerie



2.OG: Zugang Balkon



2.OG: Ankleidezimmer

Exposé - Galerie



2.OG: Kinderzimmer 3



2.OG:Kinderzimmer 3

Exposé - Galerie



2.OG: Hauptbad - Waschtisch



2.OG: Dusche und Rundwanne

Exposé - Galerie



2.OG: Flur und Eingang



DG: Homeoffice

Exposé - Galerie



DG: Duschbad



DG: Duschbad

Exposé - Galerie



Wendeltreppe



Waschküche

Exposé - Galerie

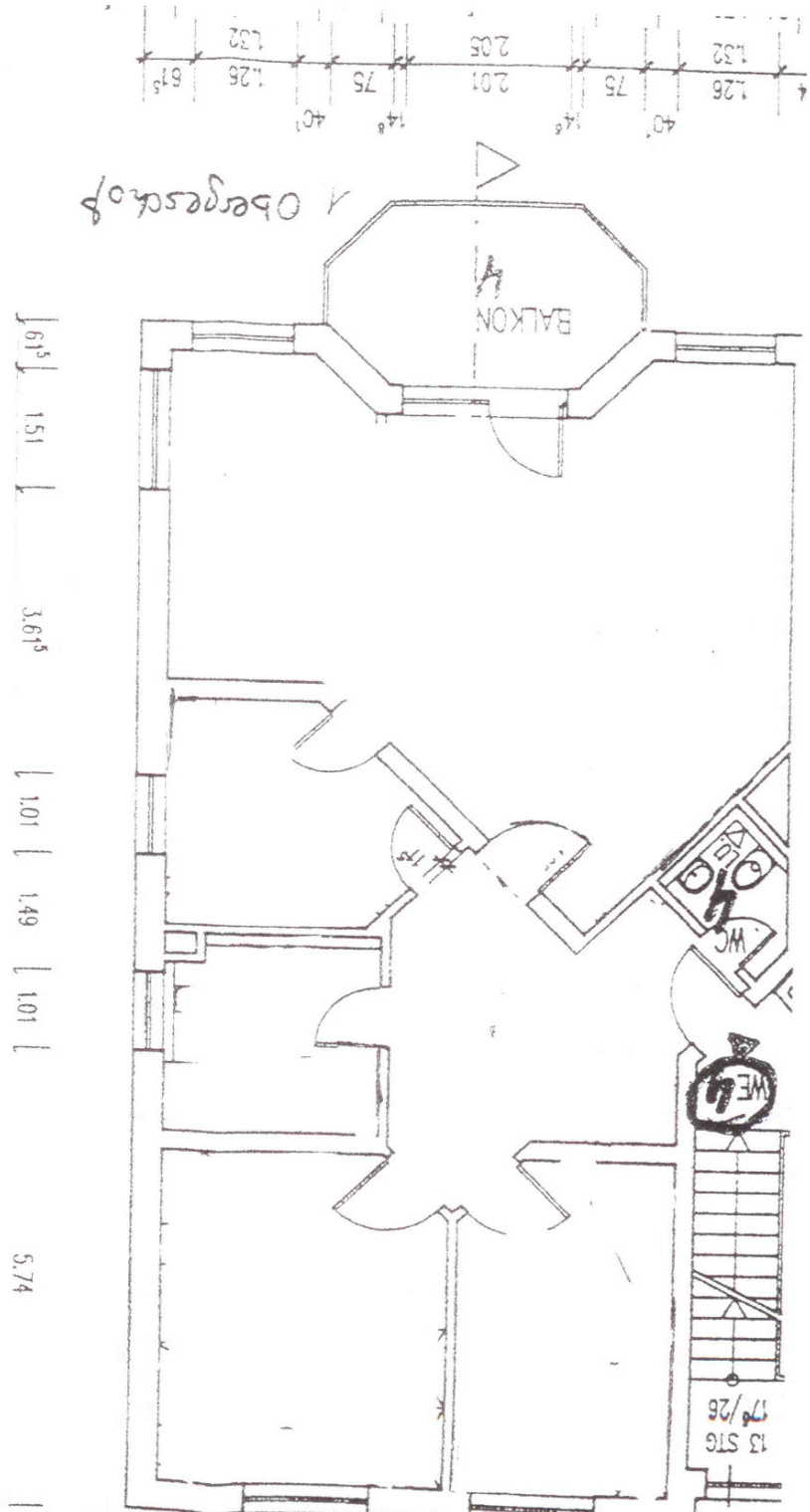


Hof mit Carports

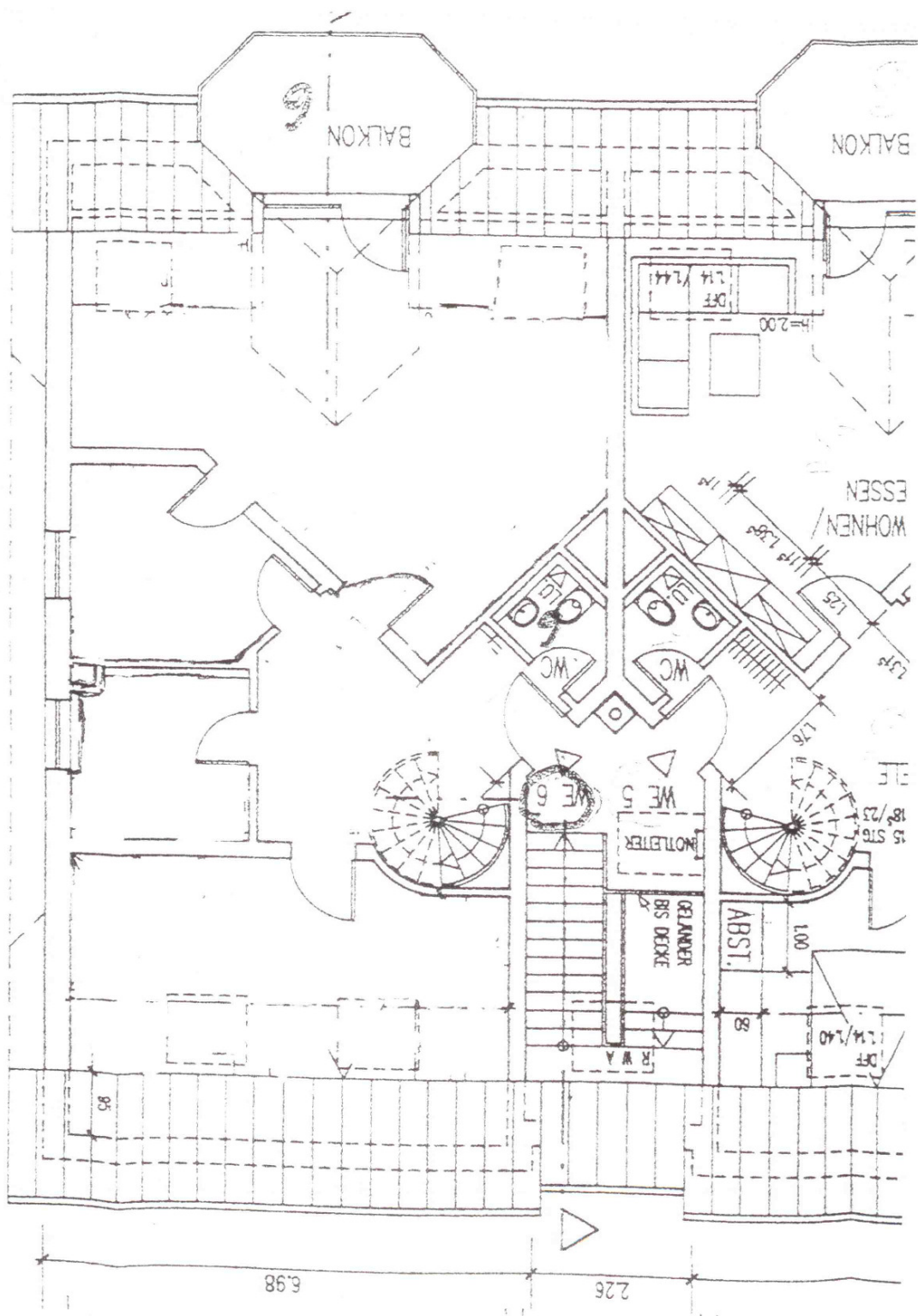


Hausrückseite

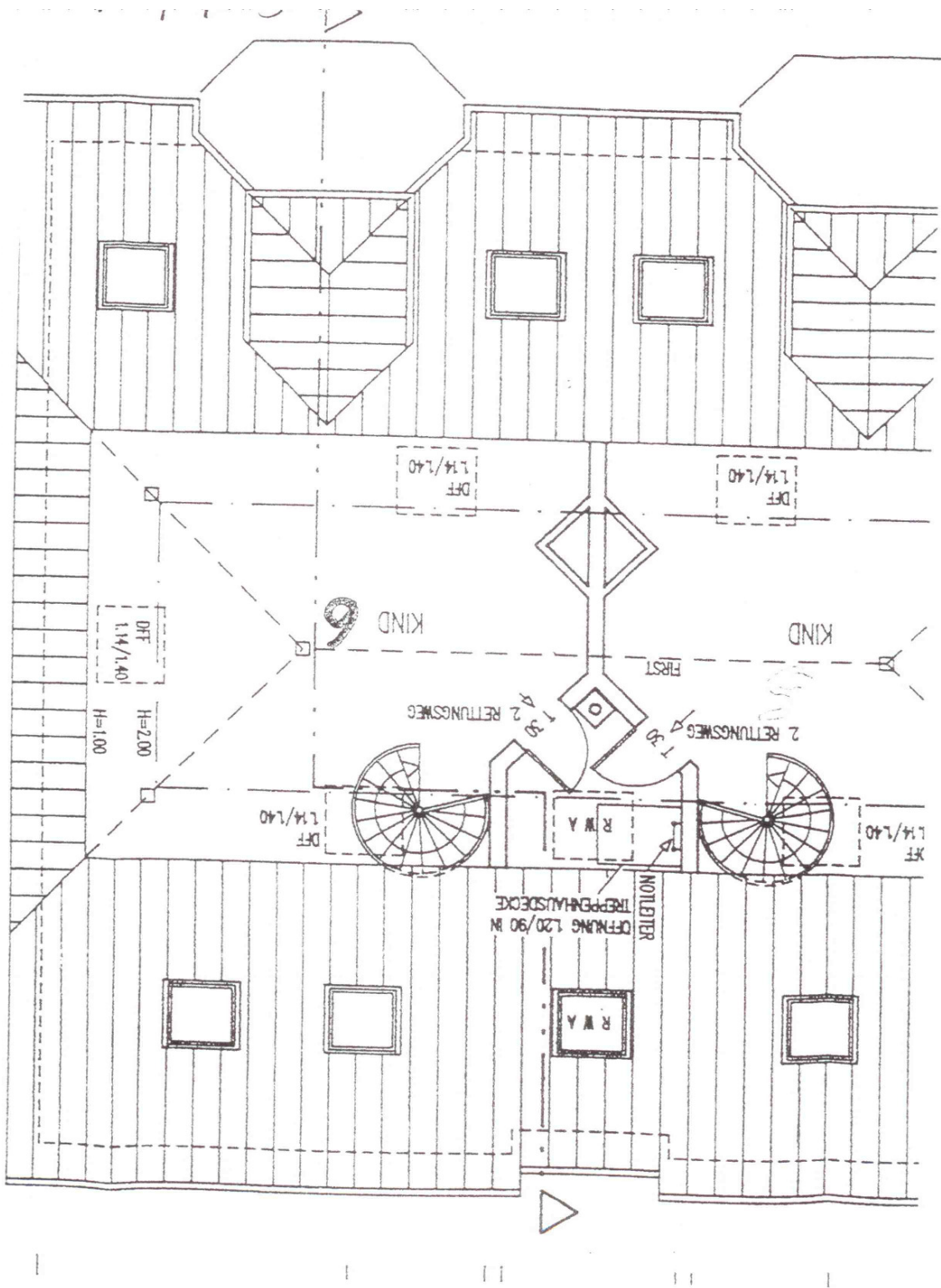
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

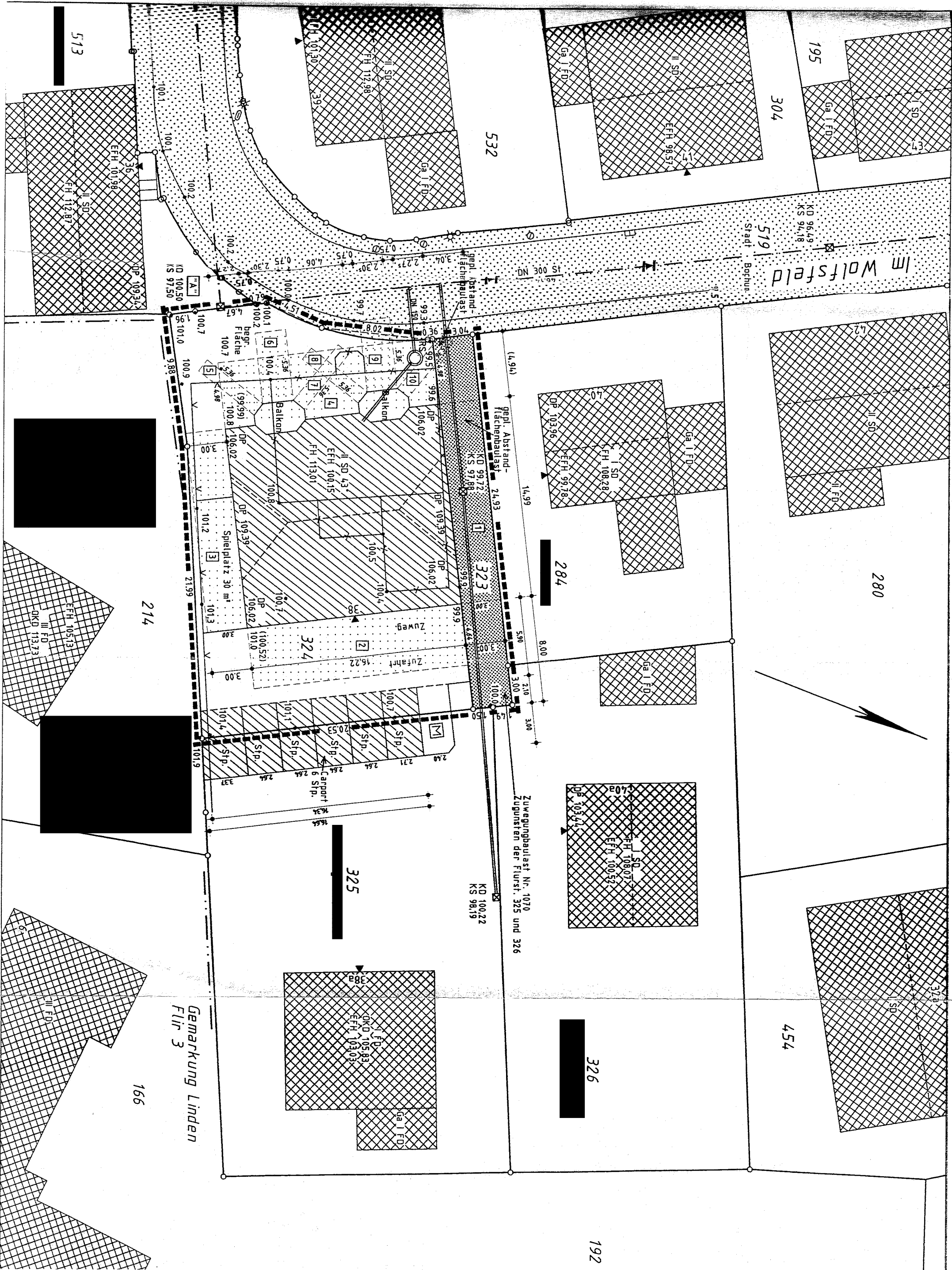


Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Auszug Flurkarte
2. Bauplanung



Im Wolfsfeld

Stadt Borchum

Zuwegungsbauart Nr. 1070
Zugunsten der Furst. 325 und 326

Gemarkung Linden
Flur 3

513

532

304

195

280

284

214

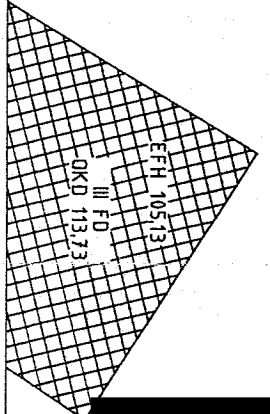
325

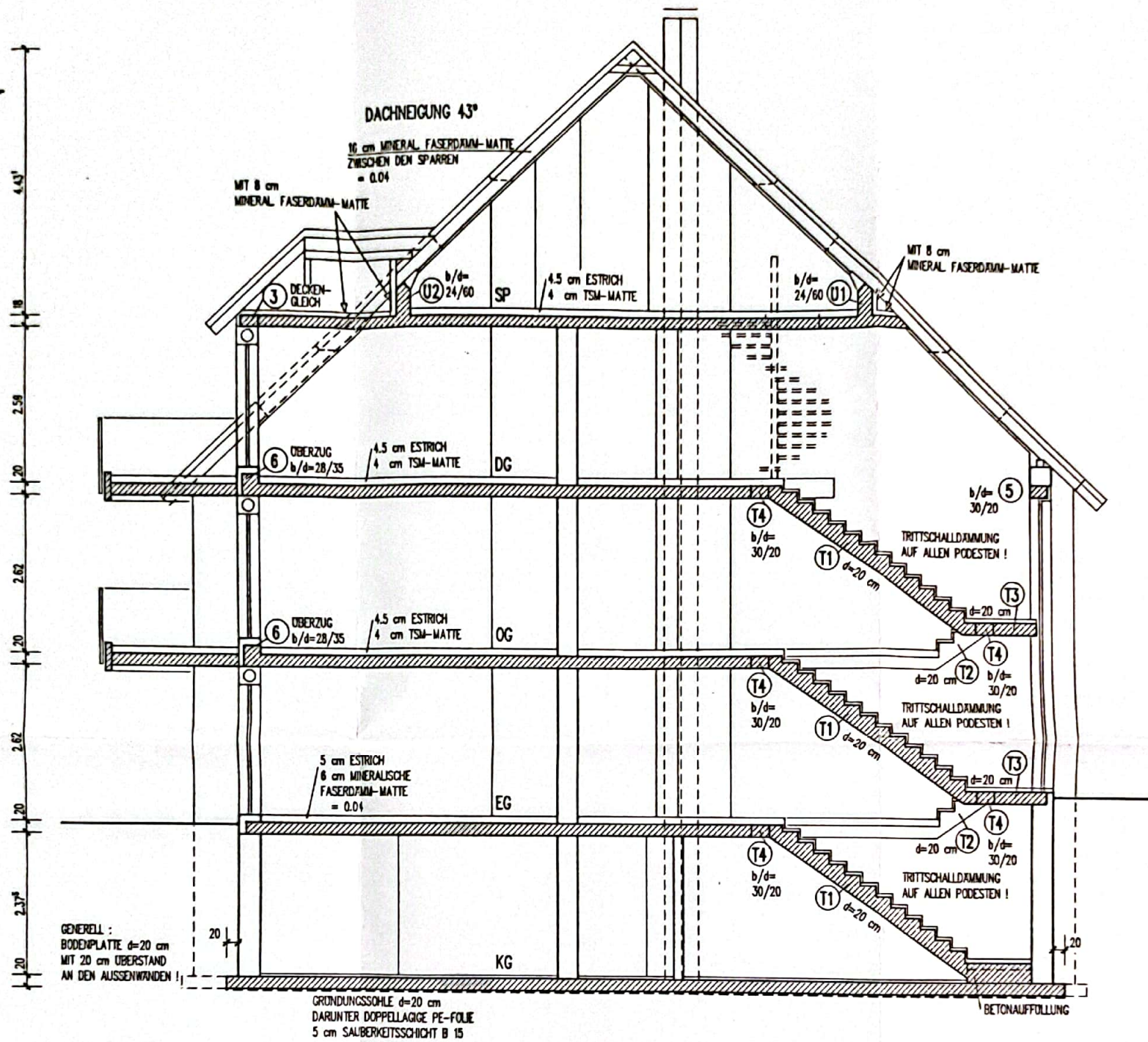
326

454

192

166





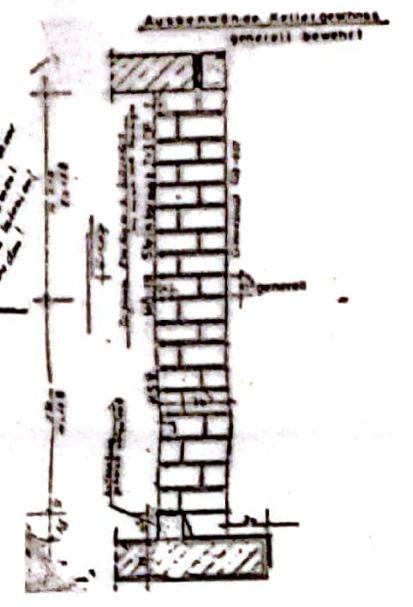
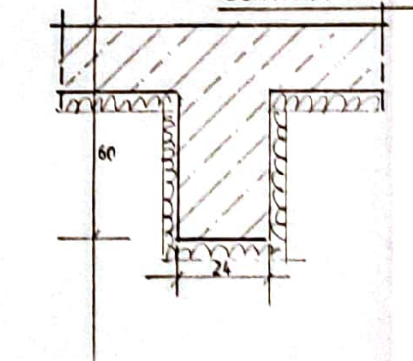
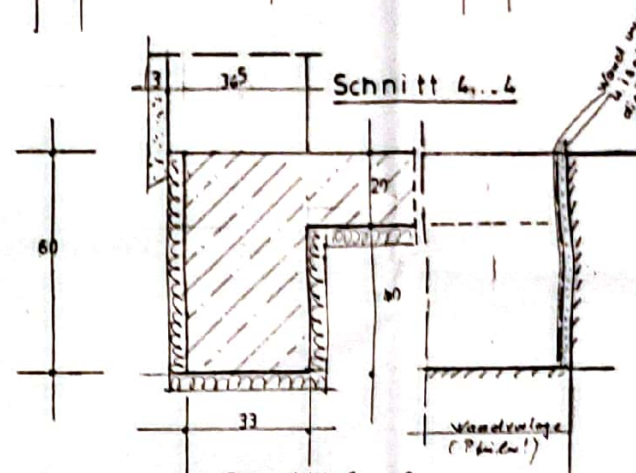
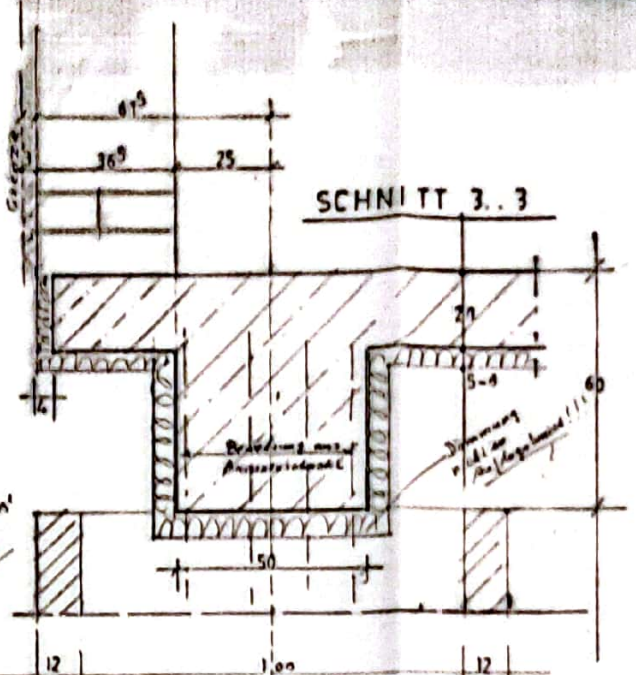
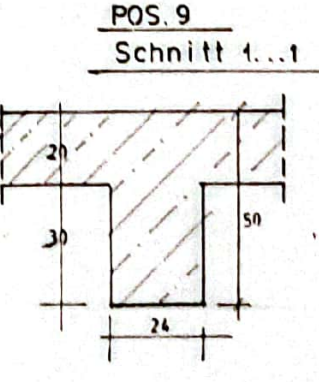
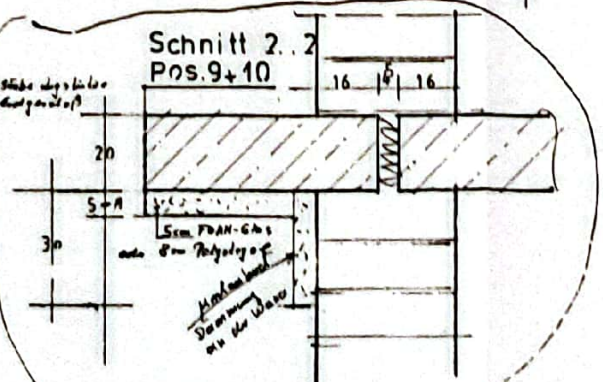
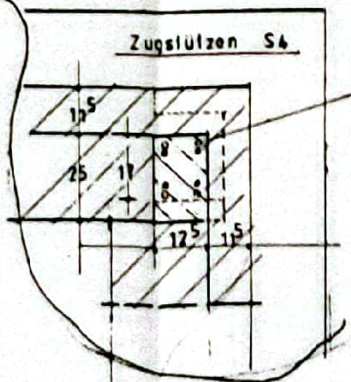
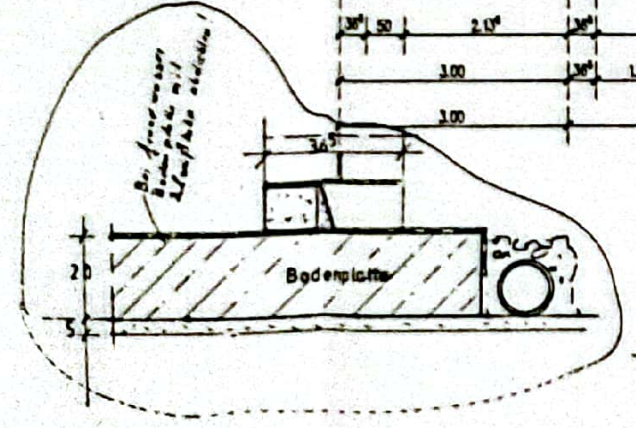
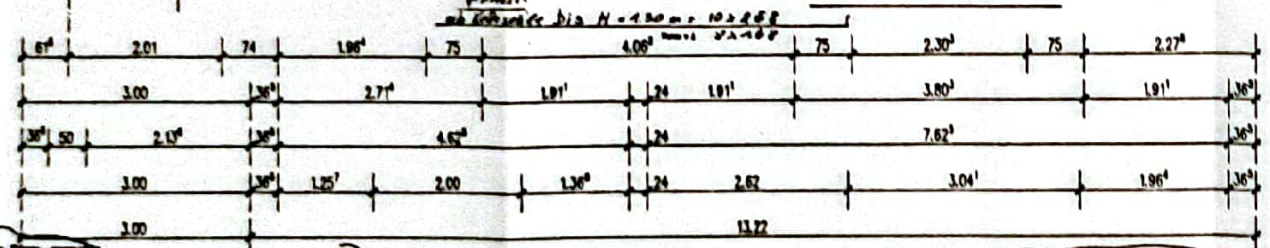
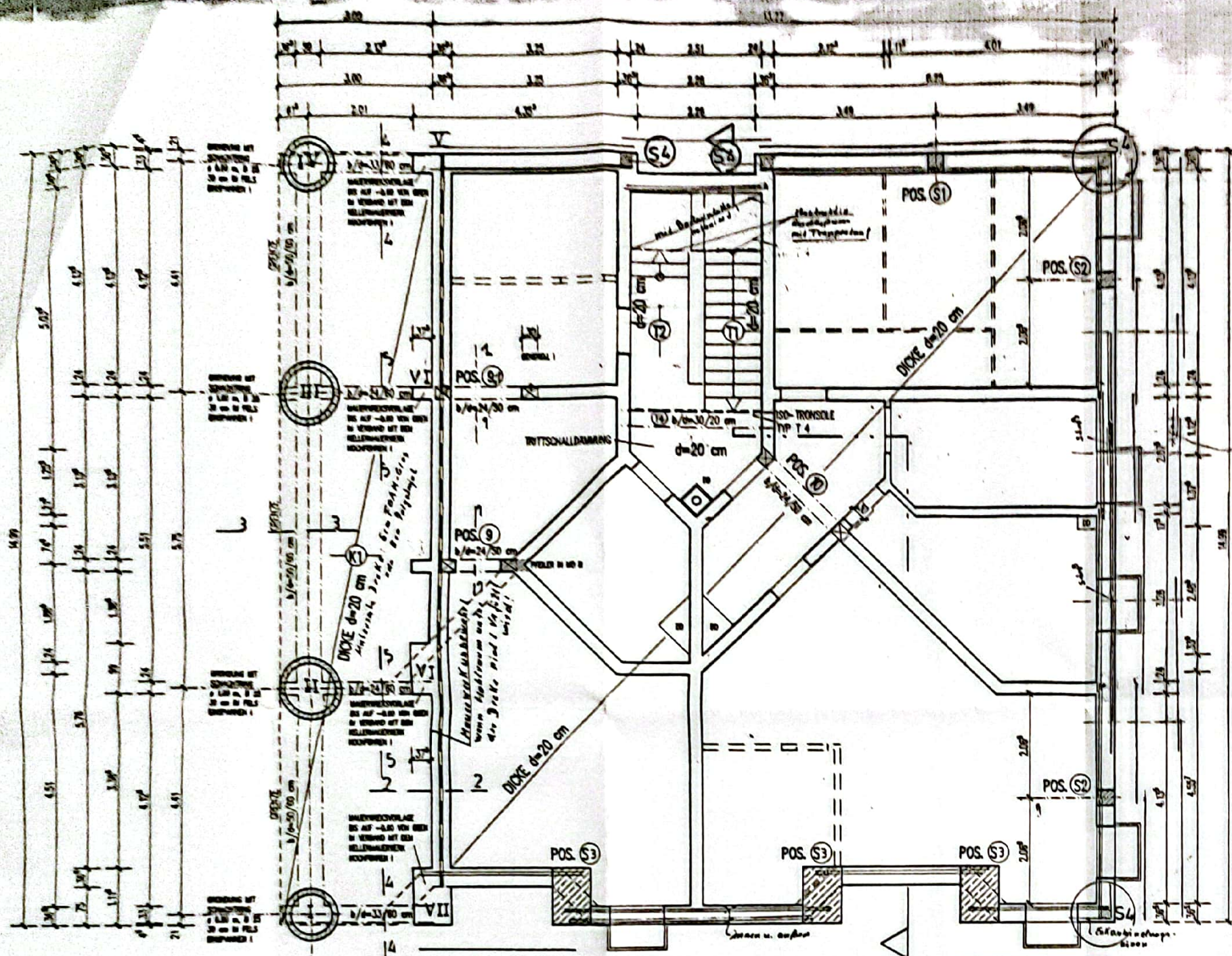
ALLE MASSE AM BAU PRÜFEN!
BAUGENEHMIGUNG UND GEPRÜFTE STATISCHE UNTERLAGEN SIND ZU BEACHTEN!
DER PLAN GILT NUR IN VERBINDUNG MIT DEN PLÄNEN DES ARCHITECTEN UND DER
FACHINGENIEURIE!
UNSTIMMKHEITEN SIND DEM PLANVERFASSER ZU MELDEN!

Ingenieurbüro für Bauwesen
Dipl.-Ing. Baumeister Günter Ries BDB
88318 Nordsee Karmelberg 30 Telefon 02350/72382

Bauherr: BAUTRÄGERGESELLSCHAFT OESTERWIND GMBH, SCHNEER WEG 46, 58453 WITTEN
ERRICHTUNG EINES MEHRFAMILIENWOHNHAUSES (6 WE) MIT CARPORTANLAGE
IN BOCHUM-DAHLHAUSEN, IM WOLFSFELD 3B

Bauteil: SCHNITT

Anderung	Zeichnungs-Nr. P5
	Maßstab: 1:50
	Stahlteile-Nr.
	Mattenliste-Nr.
	Datum, Name



MAUERWERKSANGABEN:
 TRAGENDE INNENWÄNDE:
 GENERELL AUSFÜHRUNG IN KSV 12/18 MO II A
 AUSSENWÄNDE:
 GENERELL IN KSV 20 MO II, Form + 3 DF + 3 DF, Stärke 24,5 cm
 BEACHT: BEWEHRUNG IN DEN LAGERFÜßEN (N. ANGABE AUF POSITIONSPLAN)
 BEACHT: AUSSTEIFUNGSSÜTTEN INNERHALB DES MAUERWERKES!
 GIEBELWAND NORD-WEST SEITE -> HOHLRAUM (ENTSTANDEN DURCH ABRUCH GEBÄUDE)
 NICHT VERFÜLLEN, WAND DANN OHNE BEWEHRUNG IN DEN LAGERFÜßEN.
 NICHT TRAGENDE INNENWÄNDE: $\frac{1}{2}$ =
 AUFLAGER FÜR UNTERZÖGE: 30 cm!

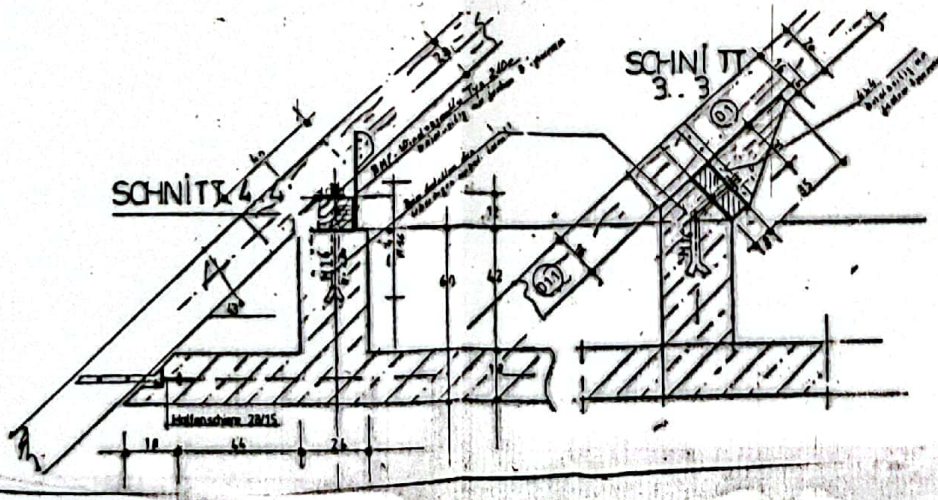
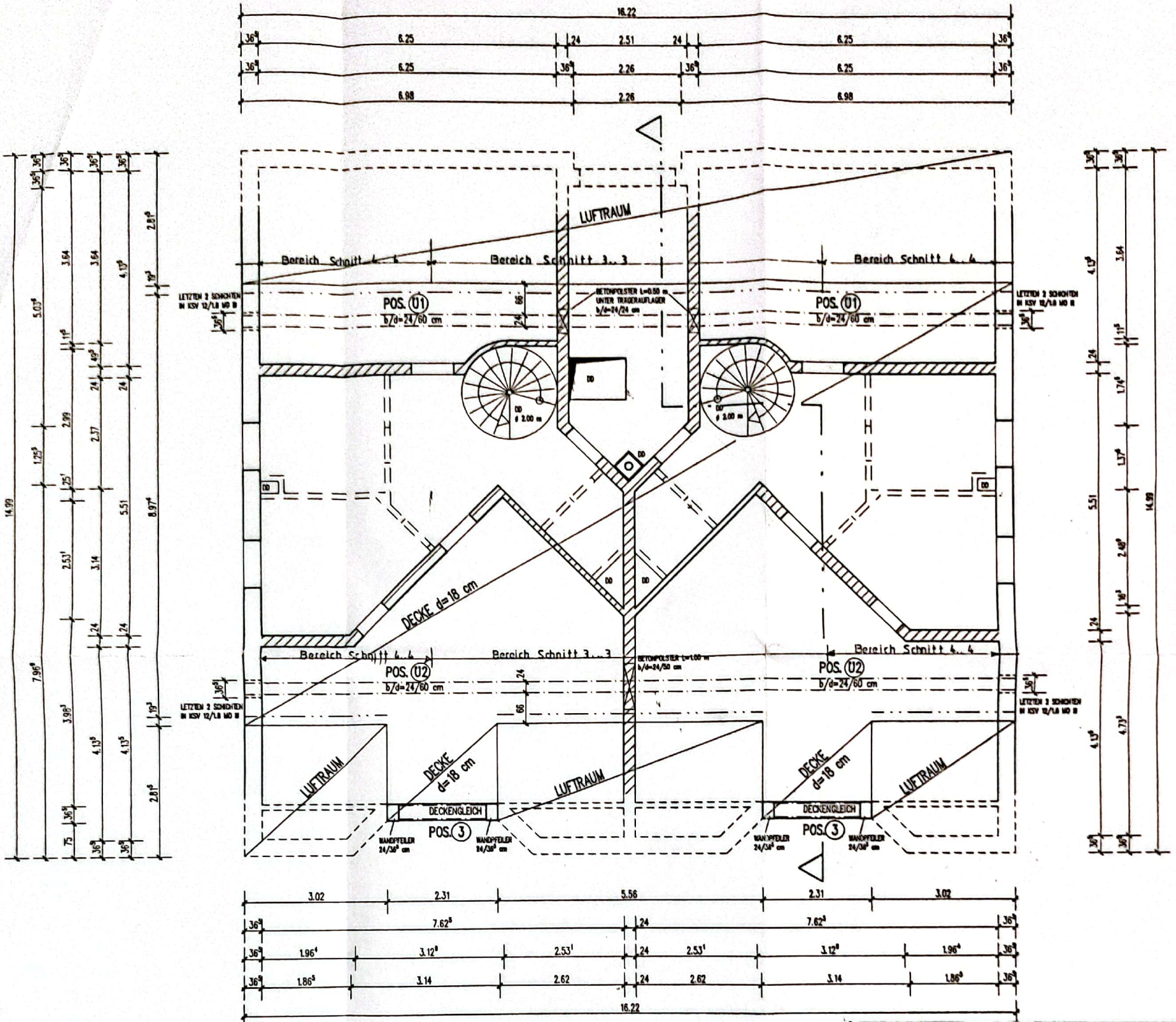
ALLE MASSE AM BAU PRÜFEN!
 BAUGENEHMIGUNG UND GEPRÜFTE STATISCHE UNTERLAGEN SIND ZU BEACHTEN!
 DER PLAN GILT NUR IN VERBINDUNG MIT DEN PLÄNEN DES ARCHITECTEN UND DER
 FACHGENEURE!
 UNSTIMMIGKEITEN SIND DEM PLANVERFASSER ZU MELDEN!

Ingenieurbüro für Bauwesen
Dipl.-Ing. Baumeister Günter Ries BDB
 88318 Murbach, Karmelberg 39, Telefon 03390/78982

Bauherr: BAUTRÄGERGESELLSCHAFT CESTERWIND GMBH, SCHNEIER WEG 46, 58453 MITTEN
 ERRICHTUNG EINES MEHRFAMILIENWOHNHAUSES (6 WE) MIT CARPORTANLAGE
 IN BOCHUM-DAHMHAUSEN, IM WOLFSFELD 38

Projekt:
 Baust: DECKE OBER NELLERGESCHOSS, Positionsplan

Änderung: Zeichnungs-Nr. Pd
 Maßstab: 1:50
 Stahlblech-Nr.
 Mutterblech-Nr.
 Datum, Name: 13.11.2011, Ries



AUSSEH- UND INHOLDNERZIEL LEISTUNG EG DZIE. OR!
 ACHTUNG: BEI AUSBAU DES SPITZDACHS NUR LEICHTER VERBÄNDERE MIT EINEM GEWICHT ENTSPRECHEND 4 15 kg/m² VERWENDEN.

ALLE MASSE AM BAU PRÜFEN!
 BAUGENEHMIGUNG UND GEPRÜFTE STATISCHE UNTERLAGEN SIND ZU BEACHTEN!
 DER PLAN GILT NUR IN VERBINDUNG MIT DEN PLANEN DES ARCHITEXTEN UND DER FACHINGENIEURE!
 UNSTÄMMIGKEITEN SIND DEM PLANVERFASSER ZU MELDEN!

Ingenieurbüro für Bauwesen
Dipl.-Ing. Baumeister Günter Riee BDS
 89319 Nordboke Kornelberg 39 Telefon 02330/72382

Bauherr: BAUTRAGERGESELLSCHAFT OSTERWIND GMBH, SCHNEER WEG 46, 89453 MITTEN
 Projekt: ERRICHTUNG EINES MEHRFAMILIENWOHNHAUSES (8 WE) MIT CARPORTANLAGE IN BOCHUM-DAHHAUSEN, IM WOLFFSFELD 39
 Bauteil: DECKE ÜBER DACHGESCHOSS *Positionen*

Änderung: _____ Zeichnungs-Nr. **P4**
 Maßstab: **1:50**
 Stichtag: _____
 Mappenlate-Nr. _____
 Datum, Name: *1.11.2015*