

# Exposé

## Einfamilienhaus in Bochum

### Familien willkommen! - EFH in Bochum-Langendreer zu verkaufen



Objekt-Nr. **OM-275146**

### Einfamilienhaus

Verkauf: **649.000 €**

Ansprechpartner:  
Kirsten Reintjes  
Mobil: 0176 73531131

44892 Bochum  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1994	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	659,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	212,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	333,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ein Wohntraum wird wahr: Das charmante Einfamilienhaus liegt, inmitten eines schön angelegten Gartens, in einer Sackgassenlage.

Die Immobilie wurde im Jahr 1994 auf einem 659m<sup>2</sup> großen Grundstücksanteil erbaut. Ca. 333m<sup>2</sup> Wohn-Nutzfläche wurden mit viel Liebe zum Detail geschmackvoll ausgestattet und fortlaufend gepflegt. Das Anwesen präsentiert sich in einem tadellosen Zustand.

Die Immobilie strahlt Behaglichkeit aus und hat ein stimmiges Raumkonzept. Neben dem Eingangsbereich mit Garderobe und Gäste-WC (mit Dusche) im Erdgeschoß, ist diese Etage dem Thema Kochen, Essen, Leben und Genießen gewidmet. Ein kleines Büro, das auch als Gästezimmer genutzt werden kann, rundet das Bild ab.

Die modern Küche in hellen Farben wurde von ortsansässigen Fachbetrieben hochwertig ausgestattet. Ein Lieblingsplatz ist der schöne, ca. 37qm große Wohn-/Essbereich mit bodentiefen Fenstern: Gemütliches Beisammensein mit Aussicht auf den gepflegten Garten! Lockt die Sonne, gelangt man vom Esszimmer und vom Wohnzimmer aus direkt auf eine Terrasse. Im Winter sorgen ein schöner Kaminofen und eine Fußbodenheizung für eine behagliche Atmosphäre.

Der erste Stock empfängt mit einem großen Wohnflur mit bodentiefen Fenstern. Das schöne Bad mit ebenerdiger Dusche, Badewanne, zwei Waschbecken und großem, versenkten Spiegel schließt daran an. Daneben befindet sich das Hauptschlafzimmer mit Fenstern zum Garten. Auf der anderen Seite des Flurs sind die beiden sonnigen Kinderzimmer, die derzeit als weiteres Büro und Gästezimmer genutzt werden.

Das Dachgeschoß mit seinen hohen Decken und großen Fenstern bietet vielerlei Möglichkeiten. Sei es als Hobbyraum oder Schlafzimmer mit begehbarem Schrank, hier sind der Fantasie keine Grenzen gesetzt. Die beiden Räume im Dachgeschoß sind durch ein kleines Bad mit WC und Waschbecken räumlich getrennt.

Im Untergeschoß befindet sich, neben Heiz- und Stauräumen, auch eine Waschküche mit Sockel für Waschmaschine und Trockner - kein Bücken mehr beim Wäschewaschen. Von hier aus führt eine Außentreppe in den Garten. Nach der Gartenarbeit können Sie die ebenfalls im Untergeschoß vorhandene Dusche (mit WC und Waschbecken) nutzen, ideal auch für Hundebesitzer.

Zur Bewässerung des Gartens gibt es einen unterirdischen 3000l-Tank, der über eine elektrische Pumpe verfügt. Hier wird das Regenwasser gespeichert und kann dann in heißen Sommermonaten genutzt werden. Im hinteren Teil des Gartens finden in einer großen Holzhütte alle Gartengeräte ausreichend Platz.

Der Garten ist weitestgehend uneinsehbar und bietet mit seinen hohen Bäumen im Sommer auch mal ein schattiges Plätzchen. Auf der 30qm großen Süd-Terrasse mit nachhaltigen Bambusdielen können sie den ganzen Tag die Sonne genießen. Zusätzlich gibt es eine zweigeteilte Terrassenüberdachung mit Wind-Regen-Sonnen-Sensor, so dass es keinen Streit um Sonnen- und Schatten-Plätze gibt.

Von der Terrasse aus erreichen Sie über wenige Stufen die etwas tiefer gelegene Auffahrt, die mit wunderschönen schwarzen Basaltsteinen ausgelegt ist. Dort befindet sich das Garagengebäude mit kleiner Werkstatt und einem Carport. Auf der Auffahrt haben weitere 4-5 PKW und auch ein Wohnmobil Platz.

## Ausstattung

- Sackgassenlage
- voll unterkellert
- Carport (gemauertes, offenes Garagengebäude) und bis zu 4 weitere Stellplätze für PKW
- Abstellraum im Garagengebäude und zusätzlicher Dachboden
- Stellplatz für Wohnmobil vorhanden (inkl. Stromanschluss)

- Haustelefon
- Fenster im EG abschließbar
- Fenster im EG und 1. OG mit Rollläden
- große, bodentiefe Fenster im Wohn-/Essbereich
- Fußbodenheizung im Essbereich
- Dachflächenfenster mit Rollläden
- Gäste-WC mit Dusche im EG
- großes Tageslichtbad mit 2 Waschbecken, Badewanne, bodentiefer Dusche und WC im 1. OG (mit Fußbodenheizung)
- Bad mit WC und Waschbecken im DG
- weitere Dusche mit WC und Waschbecken in der Waschküche im Keller
- Außenaufgang in den Garten aus der Waschküche
- 3000l versenkter Regenwassertank mit separater Pumpe für die Gartenbewässerung
- großzügiger Flur mit bodentiefen Fenstern im 1. OG
- Kamine im EG und im DG
- große Terrasse (34 qm) mit Bodenbelag aus nachhaltigem Bambus
- Terrassenüberdachung von Solarlux mit Beschattungsanlage von Warema
- gepflegter Garten mit Weg-Beleuchtung
- Gartenhütte für Gartengeräte etc.
- Heizung von Buderus (Niedertemperaturkessel, Öl)

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Die Wohnflächenberechnung erfolgte nach DIN 277 (Gesamtfläche (beinhaltet Terrasse) nach DIN 277 beträgt 333 qm).

Wir bitten ausschließlich um ernst gemeinte Anfragen. Bitte keine Makler. Verfügbarkeit nach Absprache.

## Lage

Die Immobilie finden Sie in Bochum Langendreer. Die Buslinien 379 und NE18 verkehren in der Nähe. In unmittelbarer Nähe ist eine Grundschule (mit Hort), die auch für kleine Kinder leicht zu Fuß zu erreichen ist.

Die Anbindung an die A44 ist nur wenige Fahrminuten entfernt. Von dort erreichen Sie die A448 und die A43.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	112,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie

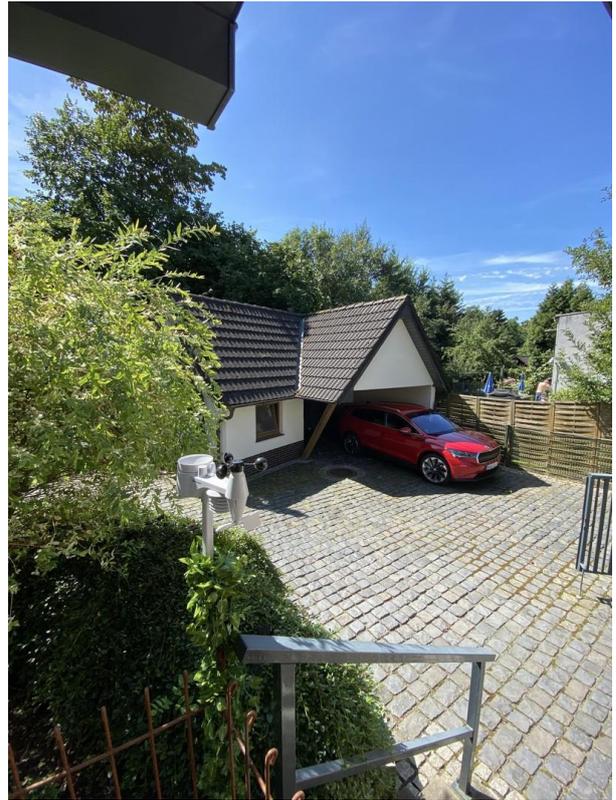


Hausansicht 2

# Exposé - Galerie



Hausansicht 3



Auffahrt/Hof



Garten Winter 1

# Exposé - Galerie



Garten Winter 2



Garten Sommer 1

# Exposé - Galerie



Garten Sommer 2

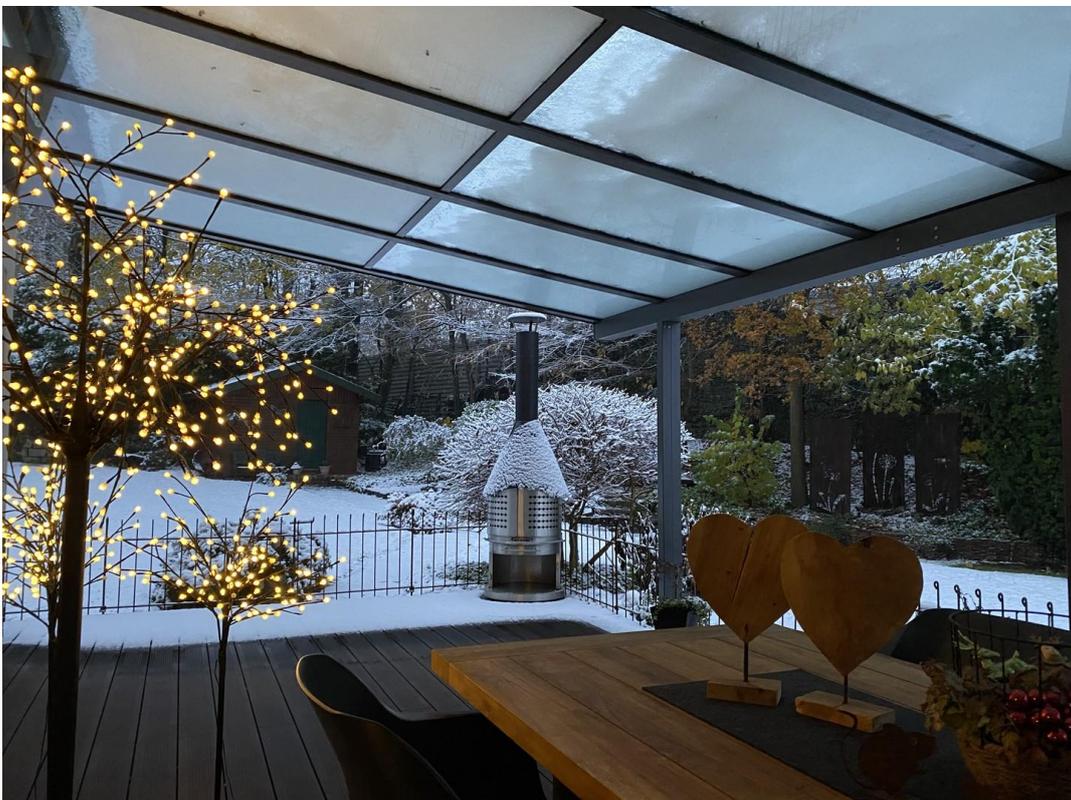


Garten Sommer 3

# Exposé - Galerie



Terrasse Winter 1



Terrasse Winter 2

# Exposé - Galerie



Terrasse Sommer



Küche 1



Küche 2

# Exposé - Galerie



Wohn-/Esszimmer 1



Wohn-/Esszimmer 2

# Exposé - Galerie



Wohn-/Esszimmer 3



Treppenaufgang

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1. OG



Bad 1. OG 1

# Exposé - Galerie



Bad 1. OG 2



Gästezimmer

# Exposé - Galerie



Dachgeschoss 1



Dachgeschoss 2

# Exposé - Galerie



WC Dachgeschoss