

# Exposé

## Einfamilienhaus in Bochum

**Erstbezug, direkter Waldzugang & Design: freistehendes Haus mit 7 Stellplätzen und Luxus-Ausstattung**



Objekt-Nr. OM-433392

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **689.000 €**

Ansprechpartner:  
Christoph M.

Dorstener Str. 376c  
44809 Bochum  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1978	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Grundstücksfläche	449,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Etagen	1	Badezimmer	2
Zimmer	5,50	Garagen	2
Wohnfläche	120,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	4
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

EINZUGSBEREIT & FREISTEHEND

Top-10-Highlights

- Direkter Waldzugang (Ruhe & Natur direkt hinter dem Grundstück) + Südterrasse
- Kernsanierung + Aufstockung/Neubau 1. OG (luxuriös) mit begrünten Flachdach (2026 fertiggestellt)
- 3-fach verglaste, bodentiefe Fenster + vollständig elektrische Rollläden
- Dezent. Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung im 1. OG
- Fußbodenheizung im 1. OG / Konvektoren im EG
- Design-Bodenbelag
- 2 Tageslichtbäder (inkl. Gäste-Bad mit Dusche) + freistehende Badewanne, Musikanlage + abblendbare Sichtverbindung
- Video-Sprechanlage + umzäuntes Grundstück
- Doppelgarage mit elektrischen Sektionaltoren + Carport (E-Ladevorbereitung) + ca. 4 Außenstellplätze
- Statik berücksichtigt PV/Solar/Wärmepumpe

Objektbeschreibung

Dieses freistehende, exclusive Einfamilienhaus vereint das seltene Gefühl und die Ruhe von „Wohnen am Waldrand“ mit der schnellen Erreichbarkeit der Bochumer City. Das Erdgeschoss wurde bis auf die Grundmauern kernsaniert, das Obergeschoss wurde gemäß Planung/Genehmigung neu errichtet und in 2026 mit einem begrünten Flachdach fertiggestellt.

Das Ergebnis: Ein modern designtes, effizientes und zugleich sehr wohnliches Zuhause – ideal für Paare und Familien, die Natur lieben und dennoch urban angebunden sein möchten.

Die Raumaufteilung ist lichtdurchflutet, durchdacht und bietet 5,5 Zimmer. Die beiden Zimmer liegen jeweils bei ca. 10 m<sup>2</sup> – gut nutzbar (z. B. als Ankleide, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice).

Für die „späteren Jahre“ ist das Haus im Alltag sehr gut vorbereitet: Das Erdgeschoss ist barrierearm nutzbar und verfügt über ein Duschbad im EG. Dadurch kann das tägliche Leben – bei Bedarf auch mit Unterstützung einer ansässigen 24-Stunden-Pflegekraft – weitgehend ohne Treppen organisiert werden. Ideal, wenn man vorausschauend plant oder Angehörige komfortabel unterbringen möchte.

Auch für Gäste ist das ein echter Vorteil: Der Besuch kann seinen Aufenthalt komplett im Erdgeschoss verbringen (Schlafen/Alltag/Duschen).

Kontakt:

Christoph M.

Mobil: 0160 700 1234

Mail: dorstenerstr376c AT gmail . com

## Ausstattung

Bau/Modernisierung

- Umfassender Umbau/Modernisierung des Ursprungsbaujahr 1978 in der Zeit von 2021–2026

- EG kernsaniert (bis auf die Grundmauern)
- 1. OG neu errichtet/aufgestockt
- Begrüntes Flachdach / Dachbegrünung
- Technikraum

#### Energie/Haustechnik

- Brennwert-Gastherme (2019)
- Wärmeverteilung: EG Konvektoren, 1. OG Fußbodenheizung
- Dezentrale Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung (1. OG)
- PV / Solar / Wärmepumpe statisch berücksichtigt (Umrüst-/Nachrüstoption)

#### Türen, Fenster, Licht, Verschattung

- Kunststofffenster 3-fach verglast (EG teilw. bodentief)
- Bodentiefe Kunststofffenster 3-fach verglast (1. OG)
- Vollständig elektrische Rollläden (Kunststoff)
- Hauseingangs- & Wohnzimmertür mit 3-Punkt-Verriegelung

#### Innenausbau/Design

- Hochwertiger Design-Bodenbelag im Fischgrätenmuster
- Großformatige XL Fliesen im Hauptbad
- Video-Sprechanlage
- Moderne, hochwertige glatte Wand- und Deckenoberflächen (gesamt hochwertiger Ausbauzustand)
- Moderne, hochwertige Stahlwagentreppe mit Echtholzstufen sowie Sicherheitsglas-Absturzsicherung

#### Bäder

- Bad mit Fußbodenheizung, freistehender Badewanne, Dusche, Musikanlage (im Spiegel integriert) und auf Knopfdruck abblendbare Sichtverbindungen zum Schlafzimmer
- Duschbad im Erdgeschoss (Gäste-Bad mit Dusche) – alltagstauglich/barrierearm nutzbar

#### Außen/Grundstück

- Umzäuntes Grundstück
- Direkter Zugang zu angrenzenden Wald-/Grünflächen (Waldrandlage)
- LED-Außenbeleuchtung
- Südterrasse (15,21 m<sup>2</sup>), neu angelegt
- Bewässerungszapfstelle

#### Parken/Stellplätze

- Doppelgarage mit elektrischen Sektionaltoren, Strom und separaten Personeneingang
- Carport mit Vorbereitung für E-Ladestation

- ca. 4 Außenstellplätze auf dem Grundstück

Optionale Nutzung einer Garage als Werkstatt/Stauraum (statt Stellplatz)

Internet (als Info, ohne Zusicherung)

- Kabelinternet bis 1.000 Mbit/s laut Verfügbarkeitscheck
- DSL bis 250 Mbit/s laut Verfügbarkeitscheck
- Glasfaser-Ausbau 2026, laut Anbieterangaben (Standort-/Ausbauabhängig)

**Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Besichtigungen

Um ein gutes nachbarschaftliches Miteinander zu gewährleisten, bitten wir Sie, bis zur vorherigen Terminvereinbarung von Ortsbegehungen bzw. unangekündigten Besichtigungen abzusehen. Auch Sie möchten Ihren privaten Rückzugsort ungestört genießen.

Selbstverständlich können Sie das Objekt nach vorheriger Absprache jederzeit umfassend besichtigen.

Bonitätsnachweis

Um Besichtigungen effizient zu organisieren und unnötige Termine zu vermeiden, bitten wir um Verständnis, dass Besichtigungstermine grundsätzlich nur nach Vorlage eines Bonitätsnachweises vergeben werden.

Rechtliche Hinweise / Haftungsausschluss

Alle Angaben in diesem Exposé/Inserat erfolgen nach bestem Wissen und beruhen auf Informationen, Unterlagen und Plänen, die dem Verkäufer vorliegen oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Sie dienen ausschließlich der unverbindlichen Vorinformation und ersetzen keine eigene Prüfung durch den Interessenten. Irrtum, Änderungen und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Maße, Flächen, Raumangaben und Darstellungen (z. B. Grundrisse, Skizzen, Visualisierungen) sind ca.-Angaben. Insbesondere können Winkelmaße, Geometrien und Maßketten aufgrund des Umbaus/der Aufstockung sowie baulicher Gegebenheiten teilweise abweichen; eine millimetergenaue Übereinstimmung mit Planunterlagen wird nicht zugesichert. Verbindlich sind ausschließlich die im notariellen Kaufvertrag ausdrücklich als Beschaffenheit vereinbarten Angaben sowie dessen Anlagen.

Der Verkauf erfolgt – soweit rechtlich zulässig – unter Ausschluss der Sachmängelhaftung. Dieser Haftungsausschluss gilt nicht bei Vorsatz, Arglist oder für ausdrücklich übernommene Garantien bzw. zugesicherte Eigenschaften sowie nicht für zwingende gesetzliche Haftungstatbestände.

Interessenten wird ausdrücklich empfohlen, das Objekt vor Vertragsschluss eigenständig zu besichtigen und bei Bedarf fachkundig prüfen zu lassen (z. B. durch Sachverständige/Architekten/Handwerksbetriebe etc.).

## Lage

Das Grundstück grenzt unmittelbar an einen Wald-/Grünzug (Biotopverbund-Fläche).

Mehrere Bus- und Straßenbahnhaltestellen befinden sich im Umfeld. Damit sind sowohl die Bochumer Innenstadt als auch der Hauptbahnhof typischerweise ohne Pkw gut erreichbar.

Entlang der Dorstener Straße und im direkten Umfeld finden sich zahlreiche Angebote für den täglichen Bedarf (Supermärkte, Bäcker, Apotheken, Dienstleister, Gastronomie) – ideal, wenn man vieles „mal eben“ erledigen möchte. Ein Pluspunkt für Familien wie auch für eine langfristig komfortable Nutzung.

Für Freizeit und Mobilität ist das Umfeld im Ruhrgebiet typisch praktisch: In erreichbarer Nähe verlaufen attraktive Rad- und Freizeitverbindungen wie die Erzbahntrasse (ehemalige Bahntrasse, heute Radweg Richtung Westpark/Rhein-Herne-Kanal).

#### Einkaufen / Nahversorgung

- Hannibal Center (Dorstener Str. 400): ca. 0,2 km
- Supermarkt/Discounter/Bäcker (Stadtteil Hofstede): ca. 0,5 km

#### Auto / Pendeln

- A40 (Anschluss im Umfeld): ca. 0,8 km
- A42 (Anschluss im Umfeld): ca. 3,9 km
- A43 (Anschluss im Umfeld): ca. 3,9 km

#### ÖPNV (Bus & Straßenbahn)

- Bahn (306, 316): ca. 0,2 km
- Bus: (385, 395, AST95): ca. 0,2 km

#### Ärzte

- Hausarztpraxis Gisa Simon (Dorstener Str. 365): ca. 0,3 km
- Hausarztpraxis am Amtsplatz (Dorstener Str. 179): ca. 2,5 km

#### Apotheken

- Flora-Apotheke (Dorstener Str. 365): ca. 0,1 km
- Linden-Apotheke (Dorstener Str. 400): ca. 0,2 km

#### Kindergärten / Kitas

- AWO Kindertagesstätte (Braunsberger Str. 33): ca. 0,2 km
- AWO Familienzentrum „Haldenstraße“ (Haldenstr. 75): ca. 2,0 km

#### Grundschule

- Emil-von-Behring-Schule (Rastenburger Str. 11): ca. 0,3 km
- Feldsieper Schule (Feldsieper Str. 94): ca. 2,4 km

#### Weiterführende Schule

- Heinrich-Böll-Gesamtschule (Agnesstraße 33): ca. 2,7 km
- Hildegardis-Schule Gymnasium (Klinikstraße 1): ca. 5,2 km

#### Allgemeines

- Stadtpark: ca. 3,2 km
- Bochum Innenstadt: ca. 4,0 km
- Bermuda3ck: ca. 4,3 km
- Bochum Hauptbahnhof: ca. 4,5 km
- Ruhr-Park: ca. 9,1 km

#### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	72,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



# Exposé - Galerie



A\_Haus\_bei\_Tag

# Exposé - Galerie



A\_Haus\_bei\_Nacht\_AI



A\_Terrasse\_bei\_Tag\_AI

# Exposé - Galerie



A\_Terasse\_bei\_Nacht\_AI



A\_Haus\_von\_der\_Seite

# Exposé - Galerie



EG\_Wohnzimmer



EG\_Wohnzimmer\_RENDERING\_AI

# Exposé - Galerie



EG\_Wohnzimmer\_RENDERING\_AI



EG\_Kueche\_Esszimmer\_bei\_Tag

# Exposé - Galerie



EG\_Kueche\_Esszimmer\_bei\_Tag\_AI



EG\_Kueche\_Esszimmer\_bei\_Nac\_AI

# Exposé - Galerie



EG\_Kueche



EG\_Zimmer\_1

# Exposé - Galerie



EG\_Zimmer\_1



EG\_Wohnzimmer\_Esszimmer

# Exposé - Galerie



EG\_Gaestebad



EG\_Treppe

# Exposé - Galerie



OG\_Schlafzimmer\_bei\_Tag



OG\_Schlafzimmer\_bei\_Tag\_REN\_AI

# Exposé - Galerie



OG\_Schlafzimmer\_bei\_Nacht\_AI



OG\_Zimmer\_2

# Exposé - Galerie



OG\_Zimmer\_2\_RENDERING\_AI



OG\_abblendbare\_Glasscheibe\_

# Exposé - Galerie



OG\_Masterbad\_1



OG\_Masterbad\_2

# Exposé - Galerie



OG\_Masterbad\_detail

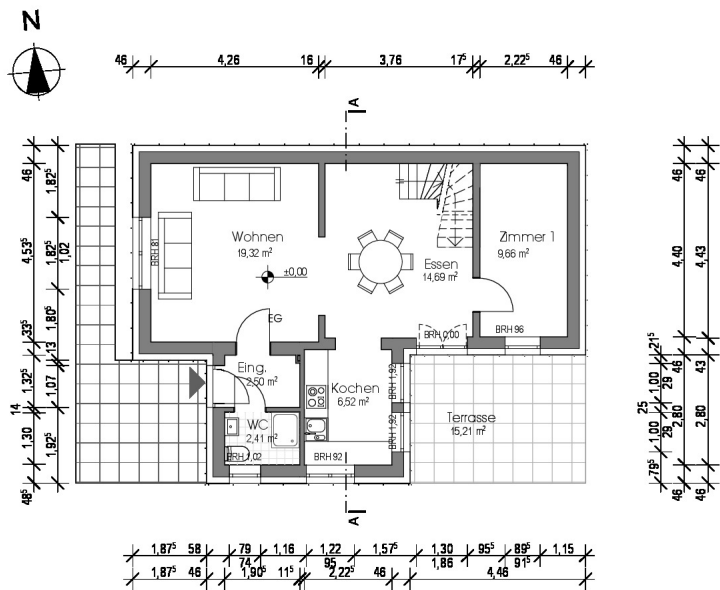


A\_Drohnenaufnahme\_Grundstue

# Exposé - Galerie



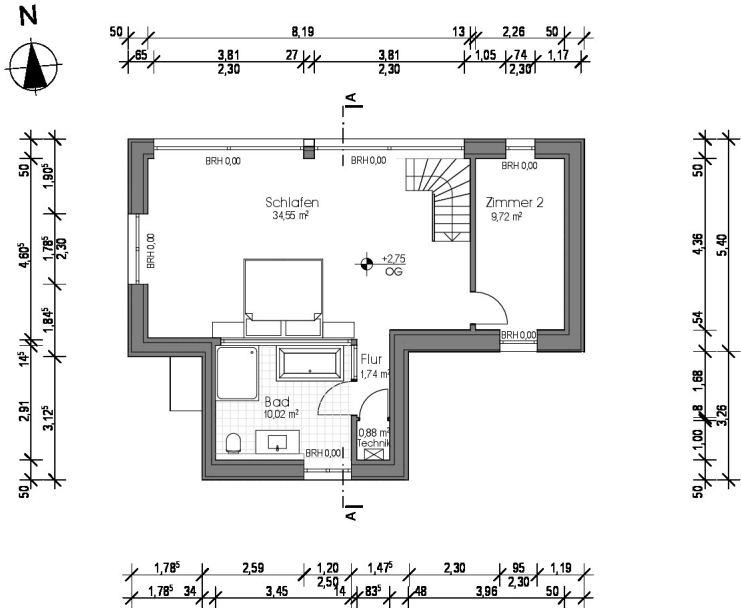
# Exposé - Grundrisse



Objekt | Zweigeschossiges Einfamilienhauses, Dorstener Str 376 c in 44809 Bochum  
 Erdgeschoss | M 1:100  
 16. Oktober 2025



# Exposé - Grundrisse



Objekt | Zweigeschossiges Einfamilienhauses, Dorstener Str 376 c in 44809 Bochum  
 Obergeschoss | M 1:100  
 16. Oktober 2025

