

Exposé

Terrassenwohnung in Bochum

Stilvolle 4,5 Zimmer Wohnung mit Garten



Objekt-Nr. OM-448019

Terrassenwohnung

Verkauf: **569.000 €**

44797 Bochum
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2001	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,50	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	130,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	8,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Garagen	1
Übernahme	ab Datum	Stellplätze	1
Übernahmedatum	01.05.2027	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese attraktive Gartenwohnung liegt in einer der begehrtesten Wohngegenden Bochums – im südlichen Stadtteil Stiepel. Die Wohnung erstreckt sich über das gesamte Erdgeschoss eines im Jahr 2001 errichteten 4-Familienhauses und verbindet modernen Wohnkomfort mit einer besonders angenehmen Atmosphäre. Mit ca. 130 m² Wohnfläche bietet sie großzügigen Raum zum Ankommen und Wohlfühlen. Trotz des jungen Baujahres wurde die Wohnung 2019 umfassend hochwertig renoviert, sodass sie sich in einem sehr gepflegten Zustand präsentiert.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Große, teils bodentiefe Fenster sorgen für ein helles, freundliches Wohnambiente und lassen viel Tageslicht in die Räume. Der Essbereich ist harmonisch in den Wohnbereich integriert und schließt direkt an die moderne Küche an – ein durchdachtes Zusammenspiel von Kochen, Essen und Wohnen mit kurzen Wegen und angenehmer Offenheit.

Über bodentiefe Terrassentürelemente öffnet sich der Wohnbereich zur Terrasse und in den eigenen Garten. So entsteht ein fließender Übergang zwischen Innen- und Außenbereich, der zu entspannten Stunden im Grünen einlädt.

Der Schlafbereich ist angenehm separiert und über eine großzügige Diele erschlossen. Hier befinden sich drei gut geschnittene Schlafzimmer, die als ruhiger Rückzugsort dienen. Das Elternschlafzimmer verfügt über bodentiefe Fenster und einen direkten Zugang zum Garten. Eines der Zimmer mit zusätzlichem, ebenerdigen Eingang lässt sich flexibel als Arbeits-, Gäste- oder Schlafzimmer nutzen. Der klar abgegrenzte Schlaftrakt schafft Privatsphäre und Ruhe im Alltag.

Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Tageslichtbad, ein separates Gäste-WC sowie eine praktische Abstellkammer.

Ein besonderes Plus ist der private Garten mit Südostausrichtung und Sondernutzungsrecht. Die sonnige Terrasse mit Markise, eine seitliche Zusatzterrasse sowie ein Gerätehaus bieten vielfältige Möglichkeiten zur Erholung, für Familienleben oder gemütliche Abende im Freien. Die umlaufende Bepflanzung sorgt für eine geschützte und entspannte Atmosphäre.

Zur Wohnung gehören darüber hinaus eine Garage, ein Stellplatz davor sowie ein eigener, direkt an die Garage angeschlossener Kellerraum. Neben dem klassischen Hauseingang steht ein barrierearmer Zugang über den Garten zur Verfügung.

Ein harmonisches Zuhause mit durchdachtem Grundriss, hellen Wohnräumen und privatem Garten – ideal für alle, die Wert auf Wohnkomfort und Ruhe legen.

Ausstattung

- Bauart: massiv – Kalksandstein mit Wärmedämmverbundsystem
- Zimmeranzahl: Küche, Gäste-WC, Vorratskammer, Wohn- und Essbereich, 3 Schlafzimmer, Bad
- Heizungsart: Luft-Wasser-Wärmepumpe, Warmwasser über elektrische Durchlauferhitzer
- Ausstattung: hochwertige Nolte-Einbauküche, 2fach verglaste Kunststofffenster, elektrische Rollläden, Glasfaseranschluss
- Außenanlage: Wohnzimmerterrasse mit Markise, Seitenterrasse mit Biohort Gartenhaus, Zaun- und Toranlage, zweiter ebenerdiger Zugang zur Wohnung durch den Garten
- Keller/Garage/Stellplatz: 1 Garage, Stellplatz vor der Garage, an die Garage angeschlossener eigener Kellerraum
- Modernisierungsmaßnahmen: Aufwändige Renovierung inkl. Bodenbeläge und Innentüren (2019), neue Heizungsanlage (2025), neue Klingelanlage (2026)

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Direktverkauf:

Der Verkauf erfolgt direkt vom Eigentümer. Daher entfällt die Maklerprovision.

Auf Anfrage senden wir Ihnen ein detailliertes Exposé zu.

Lage

Stiepel besticht durch seinen charmanten, noch leicht dörflichen Charakter. Der Stadtteil bietet eine Fülle an Freizeitmöglichkeiten, grüne Erholungsflächen und die idyllischen Ruhrauen, die zu Spaziergängen und Aktivitäten im Freien einladen. Das von der Wohnung fußläufig erreichbare Zentrum von Stiepel überzeugt mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Einrichtungen des täglichen Bedarfs – ideal für Familien und Menschen jeden Alters, die Wert auf Lebensqualität legen.

Ein rundum harmonisches Zuhause, das urbanes Leben und naturnahe Ruhe miteinander vereint.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	63,20 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Entree

Exposé - Galerie



Der Wohnbereich

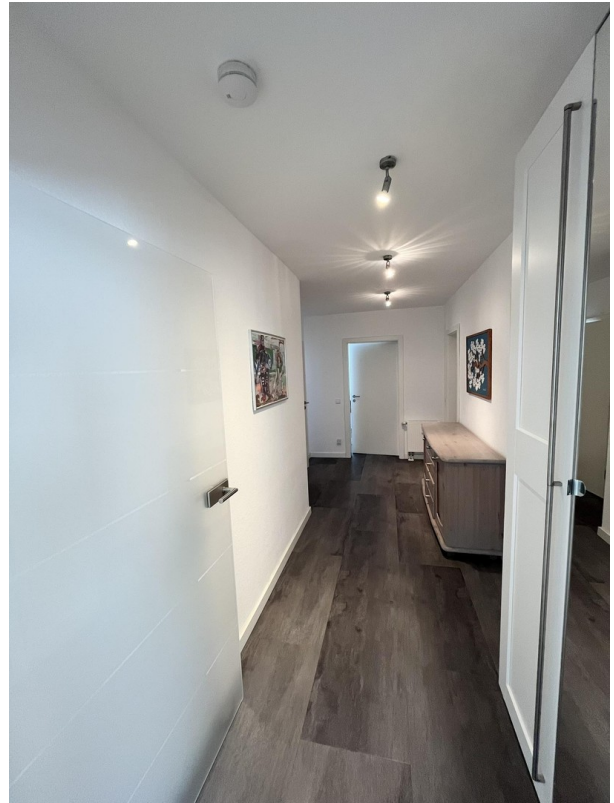


Die Küche

Exposé - Galerie



Das Esszimmer

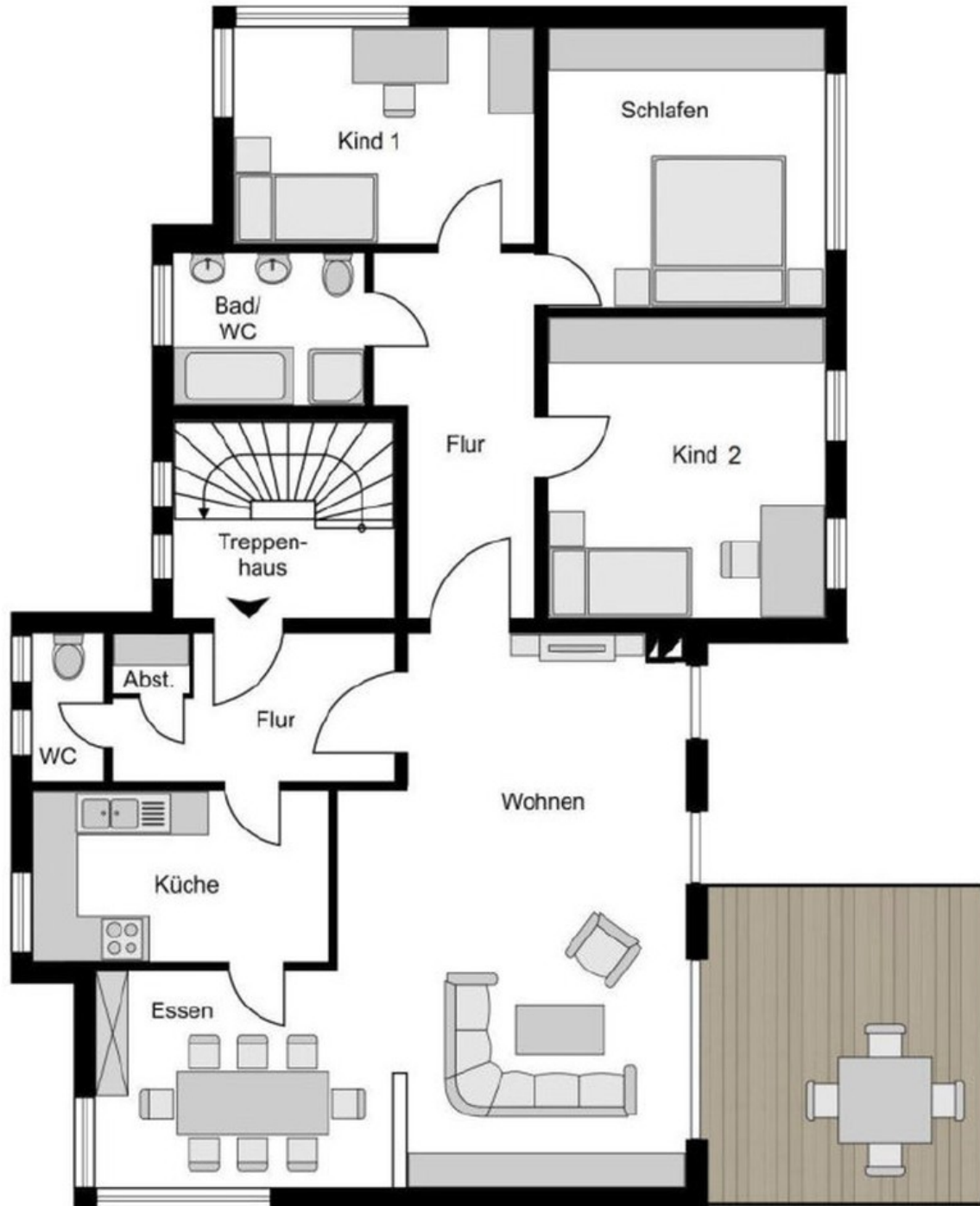


Diele des Schlaftrakts



Das Elternschlafzimmer

Exposé - Grundrisse



Der Grundriss