

# Exposé

## Einfamilienhaus in Bochum

### Besonderes Architektenhaus mitten im Grünen für Individualisten



Objekt-Nr. OM-458144

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **624.000 €**

Ansprechpartner:  
Manuela Wagner

44879 Bochum  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1985	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	604,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	249,50 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	72,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Möchten Sie vom Zwitschern der Vögel geweckt werden und von Ihrem Bett aus Blumen und Bäume sehen? Oder unter einem Glas-Lichtdach abends Sterne und Mond bei einem kühlen Getränk beobachten, nachdem Sie in der Gartensauna geschwitzt und sich an einem der zwei Kamine gewärmt haben?

Dann ist dieses stilvolle, extravagante Architektenhaus - mitten im Grünen - das richtige für Sie. Ein Haus für Individualisten, die das Besondere lieben.

Auf zwei Etagen entfaltet sich auf ca. 249,5 m<sup>a</sup> mit 6 Zimmern ein mediterranes Lebensgefühl von Ruhe und Entspannung. Lichtdurchflutete Räume, große Fenster und ein durchdachter Grundriss schaffen ein einzigartiges Wohnambiente.

Das 604 m<sup>a</sup> große Grundstück liegt direkt am Waldrand, umgeben von Bäumen und einem liebevoll angelegten Garten mit zwei sichtgeschützten Terrassen mit einem Rosengarten. Hier können Sonnenanbeter ungestört entspannen.

Wer noch mehr Natur möchte, läuft in nur fünf Minuten in den Wald und an die Ruhr.

Das Haus hat eine Einliegerwohnung mit Extra-Eingang und kann in drei Wohneinheiten aufgeteilt werden, ist also auch als Kapitalanlage geeignet (Kaltmiete in der Lage 11-15 Euro)

## Ausstattung

Das freistehende Architektenhaus ist sehr individuell gebaut, besticht durch sein Glas-Lichtdach, die großen Fenster, alle mit elektrischen Rollläden, und durch seine lichtdurchfluteten großen Räume. Der Boden im Obergeschoss ist ein besonderer Steinboden mit Fußbodenheizung. In jeder Etage befindet sich ein großer Kamin. Umgeben von einem wunderbaren Garten, mit großen Bäumen, Büschen, Blumen und einem Rosengarten, hat das Haus auf den zwei Etagen jeweils zusätzlich noch eine Terrasse. Im Garten kann man in einer Sauna entspannen, zusätzlich gibt es noch ein Gerätehäuschen und eine Gewächshäuschen. Im Erdgeschoss befindet sich eine Einliegerwohnung mit separatem Eingang. Alle Räume im Erdgeschoss haben Zugang zum Garten. Das Haus bietet ein außergewöhnliches offenes, modernes Wohnkonzept für Individualisten. Es hat drei Bäder und ein Gäste-WC.

### **Fußboden:**

Teppichboden, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Dieses Architektenhaus wird direkt von den Eigentümern verkauft und ist provisionsfrei für Käufer!

Haben Sie Interesse das Haus zu besichtigen? Dann schicken Sie bitte Ihre Telefonnummer mit.

Das Haus wurde von einem unabhängigen Gutachter bewertet.

Es bietet gute Voraussetzungen für energetische Optimierungen und staatlich geförderte Modernisierungsmaßnahmen. Durch gezielte Effizienzmaßnahmen lässt sich das Objekt nachhaltig weiterentwickeln und langfristig im Wert steigern. So investieren Sie in eine zukunftssichere

Immobilie mit großem Potenzial und besten Fördermöglichkeiten.

## Lage

Das Architektenhaus befindet sich am Waldrand, mitten im Grünen, in einer ruhigen und begehrten Wohnlage von Bochum-Linden im Süd-Westen

der Stadt.

Gleich neben dem Haus führt ein Weg in fünf Minuten in den Wald und an die Ruhr. Dort können Sie joggen, spazieren, Rad fahren oder

auf dem großen Waldspielplatz spielen. Kinder können sich austoben und die Natur erleben. Für Erwachsene gibt es einen Fitness-Parcours.

Das Architektenhaus ist bestens an den ÖPNV angebunden, die Tram fährt direkt in die Innenstadt und zum Hauptbahnhof.

Der Ortskern von Bochum-Linden mit zahlreichen Geschäften, Cafés, Restaurants, Schulen, Kindergärten und ärztlicher Versorgung ist

schnell erreichbar.

Die historische Altstadt von Hattingen ist nur 7 Minuten entfernt - mit ihrem besonderen Flair, vielen Geschäften, einem großen Shopping-

Center und Biergärten an der Ruhr.

Auch die Stadt Essen (und ihr Hauptbahnhof) ist schnell erreichbar. Dortmund ist ca. 40 Minuten entfernt, Düsseldorf ca. 45 Minuten.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	186,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Eingang

# Exposé - Galerie



Tür zur Terrasse OG



Kamin OG

# Exposé - Galerie



Naturblick OG



60 m2 großer Wohnraum OG

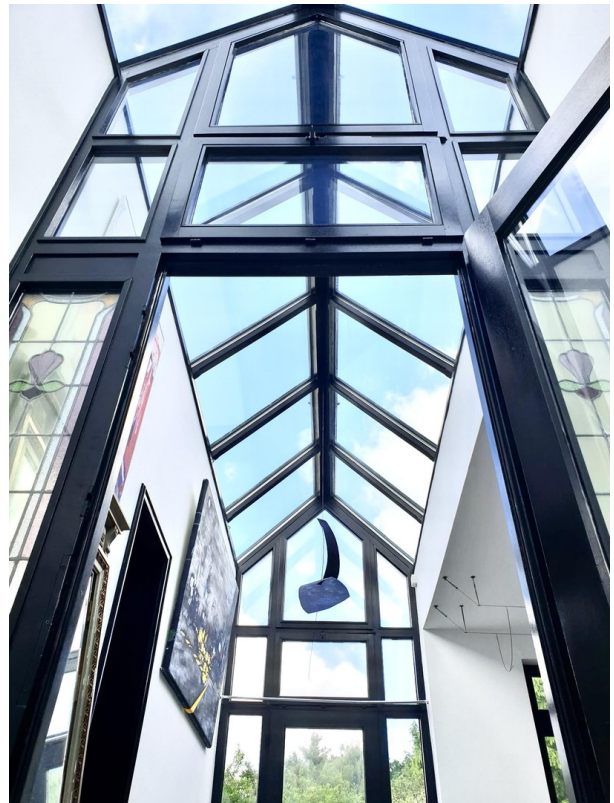
# Exposé - Galerie



großes Zimmer mit Terrassenzug



Terrasse OG



Lichtdach zum Himmel

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG



Blick aus dem Bett

# Exposé - Galerie



Bad mit Dusche + Badewanne

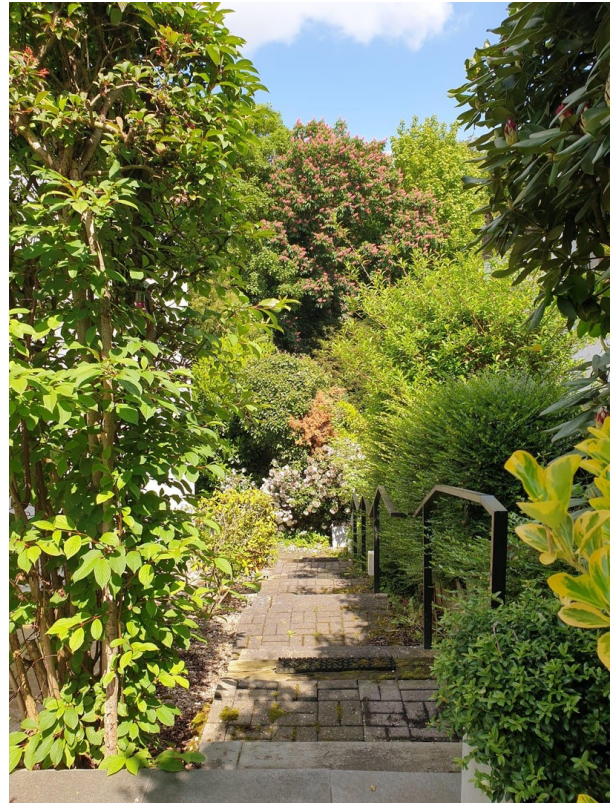


Küche

# Exposé - Galerie



Treppenhaus innen



Außentreppe zum Garten



Einliegerwohnung EG

# Exposé - Galerie



Zimmer mit Gartenzugang EG



49 m2 Zimmer mit Kamin EG

# Exposé - Galerie

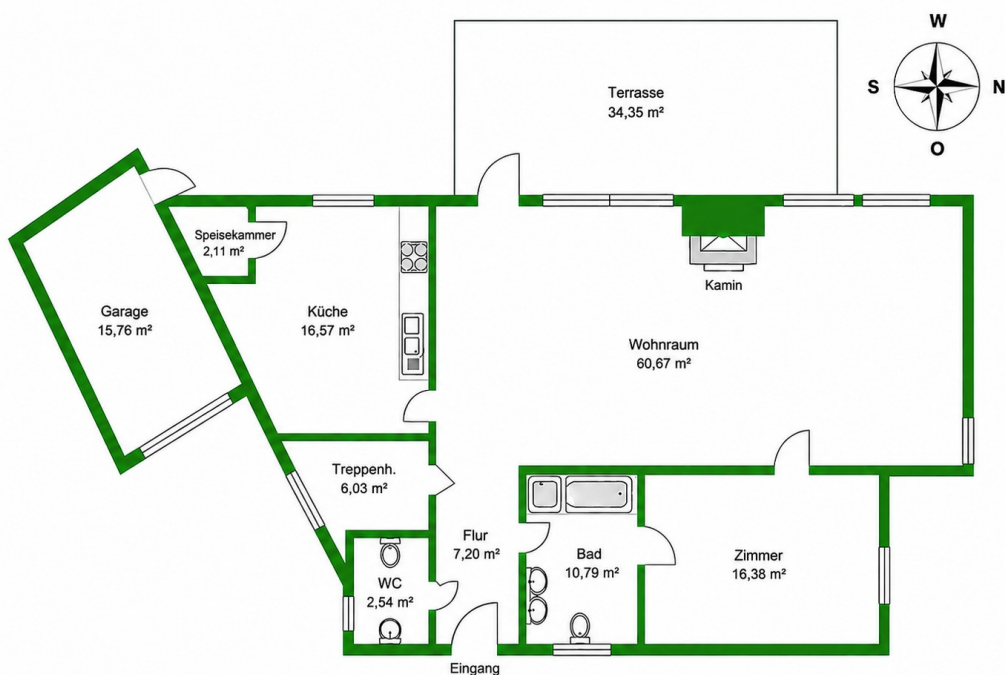


Gästezimmer mit Gartenzugang



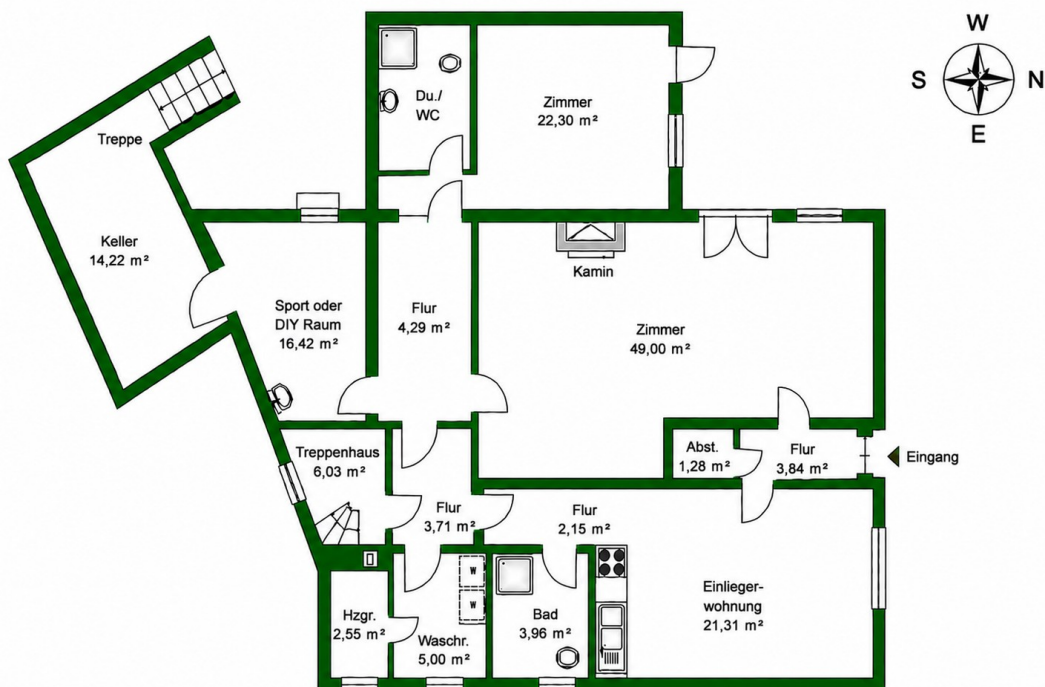
West-Gartenseite

# Exposé - Grundrisse



## Obergeschoss

Grundriss OG



## Untergeschoss

Grundriss EG

# Exposé - Grundrisse



Obergeschoss  
3D Grundriss OG



Untergeschoss  
3D Grundriss EG

# Exposé - Anhänge

## 1. Exposé Architektenhaus Bochum

# BESONDERES ARCHITEKTENHAUS

FÜR INDIVIDUALISTEN  
MITTEN IM GRÜNEN

## KONTAKT:

Manuela Wagner

Mobil: 0179-3947837

E-Mail: kreativkommunikation@web.de

AUCH ALS  
INVESTMENT GEEIGNET –  
AUFTEILUNG IN MAX.  
3 WOHNHEITEN  
MÖGLICH



6 ZIMMER  
249,5 m<sup>2</sup>



604 m<sup>2</sup>  
GRUNDSTÜCK



ZWEI ETAGEN  
MIT EINLIEGERWOHNUNG



44879 BOCHUM  
LINDEN



624.000 €  
KAUFPREIS

## NATUR. RUHE. ARCHITEKTUR.

### IHR RÜCKZUGSORT MIT STIL UND CHARAKTER.

Möchten Sie vom Zwitschern der Vögel geweckt werden und von Ihrem Bett aus Blumen und Bäumen sehen? Oder unter einem Glas-Lichtdach abends Sterne und Mond bei einem kühlen Getränk beobachten, nachdem Sie in der Gartensauna geschwitzt und sich an einem der zwei Kamine gewärmt haben?

Dann ist dieses stilvolle, extravagante Architektenhaus – mitten im Grünen – das richtige für Sie. Ein Haus für Individualisten, die das Besondere lieben.

Auf zwei Etagen entfaltet sich auf ca. 249,5 m<sup>2</sup> mit 6 Zimmern ein mediterranes Lebensgefühl von Ruhe und Entspannung. Lichtdurchflutete Räume, große Fenster und ein durchdachter Grundriss schaffen ein einzigartiges Wohnambiente.

Das 604 m<sup>2</sup> große Grundstück liegt direkt am Waldrand, umgeben von Bäumen und einem liebevoll angelegten Garten mit zwei uneinsehbaren Terrassen – einer kleinen Erdgeschoss und einer großen mit Rosengarten im Obergeschoss.

Hier können Sonnenanbeter ungestört entspannen. Wer noch mehr Natur möchte, läuft in nur fünf Minuten in den Wald und an die Ruhr.

Das Haus hat eine Einliegerwohnung mit Extra-Eingang und kann in bis zu drei Wohneinheiten aufgeteilt werden, also auch als Investment geeignet (Kaltmiete in der Lage 11 - 15 Euro).



### INTERESSE AN EINER BESICHTIGUNG?

Geben Sie in Ihrer E-Mail bitte auch  
Ihre Telefonnummer mit an.



DIREKT VOM EIGENTÜMER –  
PROVISIONSFREI  
Bezugsfrei ab sofort

# EIN HAUS, DAS BESONDERS IST.




IHRE VORTEILE AUF EINEN BLICK.





- ✓ Lichtdurchflutete Räume
- ✓ Ein besonderes Glas-Lichtdach
- ✓ Separate Einliegerwohnung mit eigenem Eingang
- ✓ Drei Bäder + Gäste-WC
- ✓ Fußbodenheizung
- ✓ Zwei große Kamine – in jeder Etage
- ✓ Zwei uneinsehbare Terrassen, Rosengarten
- ✓ Saunahaus im Garten – Wellness zuhause
- ✓ Elektrische Rollläden



## OBJEKTDATEN

	Haustyp:	Einfamilienhaus (freistehend)
	Nutzfläche ca.:	72 m <sup>2</sup>
	Wohnfläche ca.:	249,5 m <sup>2</sup>
	Grundstücksfläche:	604 m <sup>2</sup>
	Etagenanzahl:	2
	Zimmer:	6
	Badezimmer:	3
	Gäste-WC:	1
	Baujahr:	1985
	Letzte Modernisierung:	1994
	Heizungsart:	Fußbodenheizung (OG) Zentralheizung (EG)

	Wesentlicher Energieträger:	Erdgas
	Endenergieverbrauch:	184,60 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
	Energieklasse:	F

	Einliegerwohnung:	ja
	Garage:	1
	Stellplatz außen:	1
	Bezugsfrei ab:	sofort

# LAGE – NATURNAH & BESTENS ANGEBUNDEN

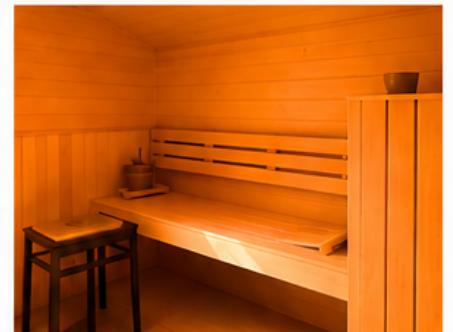
Das Architektenhaus befindet sich am Waldrand, mitten im Grünen, in einer ruhigen und begehrten Wohnlage von Bochum-Linden im Süd-Westen der Stadt.

Gleich neben dem Haus führt ein Weg in fünf Minuten in den Wald und an die Ruhr. Dort können Sie joggen, spazieren, Rad fahren oder auf dem großen Waldspielplatz spielen. Kinder können sich austoben und die Natur erleben. Für Erwachsene gibt es einen Fitness-Parcours. Das Architektenhaus ist bestens an den ÖPNV angebunden, die Tram fährt direkt in die Innenstadt und zum Hauptbahnhof.

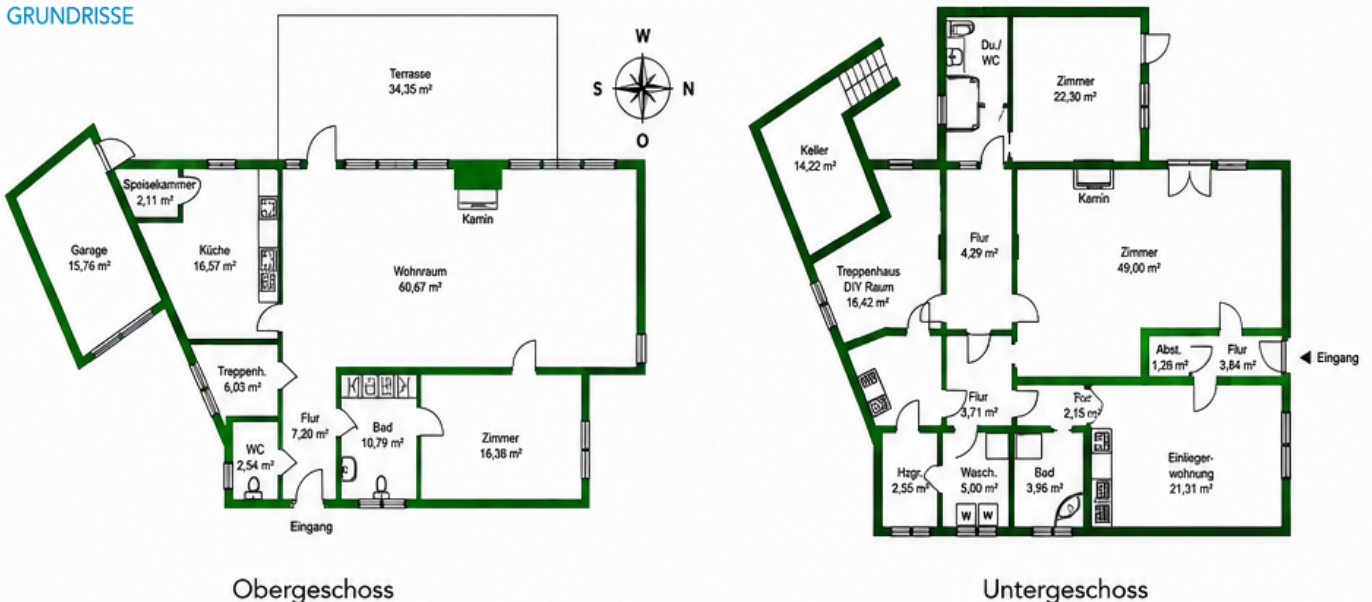
Der Ortskern von Bochum-Linden mit zahlreichen Geschäften, Restaurants, Cafés, Schulen, Kindergärten und ärztlicher Versorgung ist schnell erreichbar.

Die historische Altstadt von Hattingen ist nur 7 Minuten entfernt – mit ihrem besonderen Flair, vielen Geschäften, einem großen Shopping-Center und Biergärten an der Ruhr.

Auch die Stadt Essen (UND IHR HAUPTBAHNHOF) ist in wenigen Minuten erreichbar. Dortmund ca. 40 Minuten, Düsseldorf ca. 45 Minuten.



## GRUNDRISSSE



# BESONDERES ARCHITEKTENHAUS

MITTEN IM GRÜNEN FÜR INDIVIDUALISTEN



## AUCH ALS INVESTMENT GEEIGNET

Ideal für Kapitalanleger.  
Attraktive Vermietungsoptionen möglich.



## AUFTEILBAR IN BIS ZU DREI WOHNHEINHEITEN

Flexible Grundrisse ermöglichen  
eine Aufteilung in bis zu drei Wohneinheiten.



### ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß dem §§ 18 ff. Energieperformanceverordnung (EPEV) vom 18. November 2010

Gültig bis: 16.07.2025

Registrierungsnummer<sup>1</sup> Nro 2019-000796295

1

#### Gebäude

Gebäudetyp	Entfernenhaus mit Erdgeschossung
Adresse	Am Christbusch 28, 48673 Bochum
Gebäudeart	Gesamtes Gebäude
Baugjahr Gebäude	1985
Baugjahr Wärmeerzeuger <sup>2</sup>	1984
Anzahl Wohnungen	2
Heizflächenfläche (A <sub>z</sub> )	202,8 m <sup>2</sup> * nach § 18 EPEV aus der Wärmeleitfähigkeit berechnet
Maximales Energieerzeugerleistung <sup>3</sup>	3 Erdgas E
Erneuerbare Energien	keine Erdgas G
Art der Lüftung / Kühlung	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Drahtstrahlungs- / Wärmepumpenlüftung <input type="checkbox"/> Stange Lüftung <input type="checkbox"/> Lüftung über WZ-Wärmerzeuger
Art der Ausstattung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Standard <input type="checkbox"/> Ergänzungsantrag <input type="checkbox"/> Sonderantrag <input type="checkbox"/> Vermerk / Verbot <input type="checkbox"/> Ergänzungsantrag / Ergänzungsantrag

#### Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

- Das Datum der angewendeten EPEV, gegebenenfalls Ergänzungsantrag oder Sonderantrag ist das Datum der Antragstellung einzutragen; <sup>1</sup> B: bei Datum der Antragstellung einzutragen;
- Das Registrierungsnummer ist nach dem Eingang nachvollziehbar einzutragen;
- Das Datum der Ausstellung des Energieausweises ist nach dem Eingang nachvollziehbar einzutragen;
- Das Datum der angewendeten EPEV, gegebenenfalls Ergänzungsantrag oder Sonderantrag ist das Datum der Antragstellung einzutragen; <sup>1</sup> B: bei Datum der Antragstellung einzutragen;
- Das Registrierungsnummer ist nach dem Eingang nachvollziehbar einzutragen;
- Das Datum der Ausstellung des Energieausweises ist nach dem Eingang nachvollziehbar einzutragen;

#### Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Das Energieausweis kann für die Bewertung des Gebäudes als energetische Qualität genutzt werden. Bei der Bewertung des Gebäudes als energetische Qualität ist das Datum der Ausstellung des Energieausweises zu berücksichtigen.

Aussteller:  
Boscha Baugrund  
Büro für Energieberatung  
Walterstraße 5d  
44600 Bochum

Boscha Baugrund  
Büro für Energieberatung  
Walterstraße 5d  
44600 Bochum  
17.07.2019  
Ausstellerangabe Unterschrift des Ausstellers

### ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

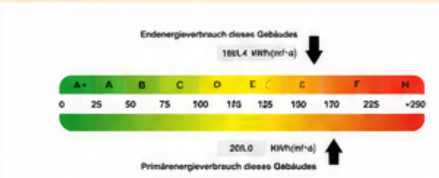
gemäß dem §§ 18 ff. Energieperformanceverordnung (EPEV) vom 18. November 2010

Erster Energieverbrauch des Gebäudes

Registrierungsnummer<sup>1</sup> Nro 2019-000796295

3

#### Energieverbrauch



#### Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) 186,4 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Verbrauchsleistung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum	von	bis	Energetischer Energieerzeuger	Primärenergieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klimafaktor
28.04.2015	28.04.2015	28.04.2016	Erdgas E	1,10	115068	-	1,17
28.04.2015	28.04.2015	28.04.2016	Warmwasserzentrale	1,10	18216	18216	-

#### Vergleichswerte Endenergie



## FÜR ENERGETISCHE FÖRDERUNG OPTIMAL GEEIGNET

Das Architektenhaus bietet gute Voraussetzungen für energetische Optimierungen und staatlich geförderte Modernisierungsmaßnahmen. Durch gezielte Effizienzmaßnahmen lässt sich das Objekt nachhaltig weiterentwickeln und langfristig im Wert steigern.

So investieren Sie in eine zukunftssichere Immobilie mit großem Potenzial und besten Fördermöglichkeiten.

<sup>1</sup> Datum der angewendeten EPEV, gegebenenfalls Ergänzungsantrag oder Sonderantrag ist das Datum der Antragstellung einzutragen; <sup>2</sup> B: bei Datum der Antragstellung einzutragen; <sup>3</sup> Bei nicht nachträglicher Zuteilung der Registrierungsnummer (§ 17 Absatz 4 Buchst. b und 5 EPEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; <sup>4</sup> bei Wärmeerzeugern (z. B. Kessel) der Übergabezeitpunkt