

# 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

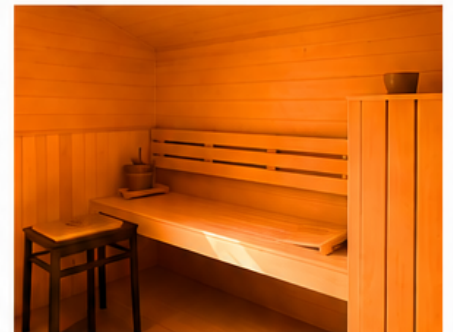
Das Architektenhaus befindet sich am Waldrand, mitten im Grünen, in einer ruhigen und begehrten Wohnlage von Bochum-Linden im Süd-Westen der Stadt.

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.

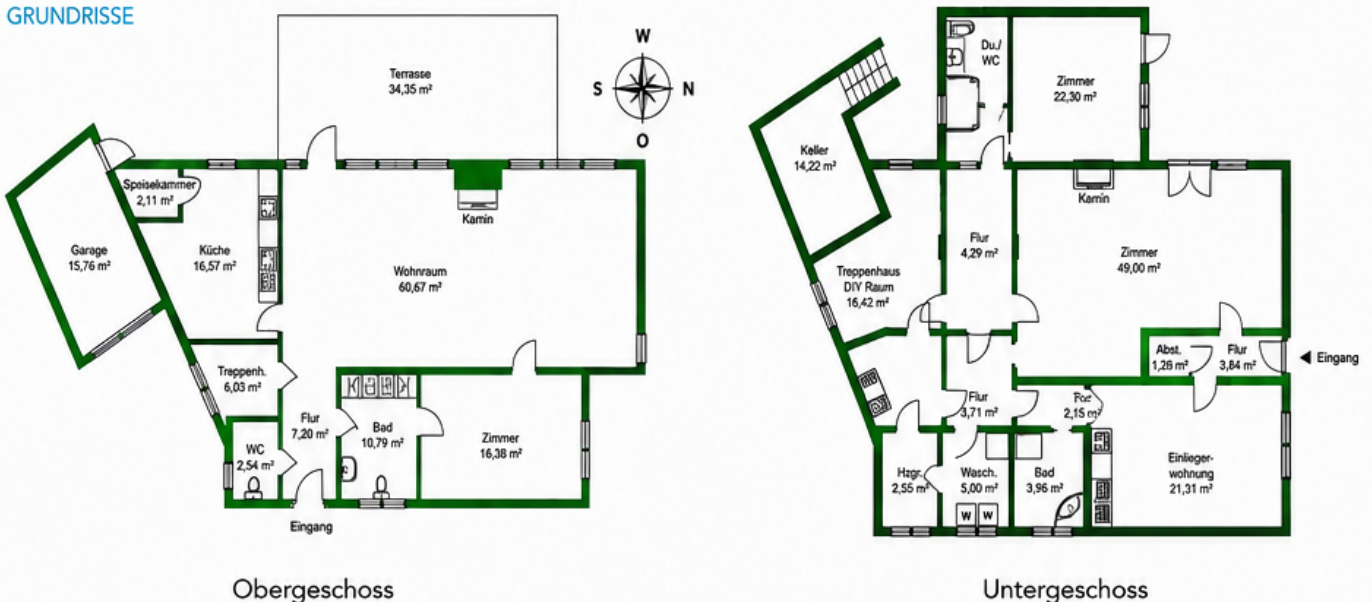
Der Ortskern von Bochum-Linden mit zahlreichen Geschäften, Restaurants, Cafés, Schulen, Kindergärten und ärztlicher Versorgung ist schnell erreichbar.

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 WOHN-EINHEITEN

Flexible Grundrisse ermöglichen  
eine Aufteilung in bis zu drei Wohneinheiten.



### ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß dem § 18 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 19. November 2010

Gültig bis: 16.07.2025

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

1

#### Gebäude

Gebäudetyp	Entfernenhaus mit Erdgeschossung
Adresse	Am Christbusch 28, 48679 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> <sup>3</sup> nach § 18 EnEV aus der Wärmeleitfähigkeit
Wärmeleitfähigkeit (U <sub>z</sub> )	3 Erdiges E
Erneuerbare Energien	8 Erdiges G
Art der Lüftung / Fällung	<input type="checkbox"/> Parallelströmung <input type="checkbox"/> Kreuzströmung <input type="checkbox"/> Gegenströmung <input type="checkbox"/> Leiftungsfächer (FF) <input type="checkbox"/> Wärmehaube
Art der Auslastung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Einzel <input type="checkbox"/> Mehrfach <input type="checkbox"/> Übergangszeit <input type="checkbox"/> Übergangszeit

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

- Das Datum der angabenden Energieausweise ist das Datum der abschließenden Berechnung der energetischen Qualität des Gebäudes. Es kann sich um ein Datum handeln, das dem Zeitpunkt der Erstellung der Energieausweise vorliegt, oder um ein Datum, das dem Zeitpunkt der abschließenden Berechnung der energetischen Qualität des Gebäudes entspricht.
- Das Datum der Angabe des Baujahres des Gebäudes ist das Datum der abschließenden Berechnung der energetischen Qualität des Gebäudes.
- Das Datum der Angabe des Baujahres des Wärmeerzeugers ist das Datum der abschließenden Berechnung der energetischen Qualität des Gebäudes.
- Das Datum der Angabe der Wärmeleitfähigkeit ist das Datum der abschließenden Berechnung der energetischen Qualität des Gebäudes.
- Das Datum der Angabe der Lüftung / Fällung ist das Datum der abschließenden Berechnung der energetischen Qualität des Gebäudes.
- Das Datum der Angabe der Art der Auslastung des Energieausweises ist das Datum der abschließenden Berechnung der energetischen Qualität des Gebäudes.

#### Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Das Energieausweise können dazu verwendet werden, die energetische Qualität des Gebäudes zu bewerten und die energetische Qualität des Gebäudes zu verbessern. Die energetische Qualität des Gebäudes kann durch die Verwendung von Energieeffizienzmaßnahmen verbessert werden.

Aussteller:  
Boscha Baugrund  
Büro für Energieberatung  
Walterstraße 5d  
48600 Bochum

Boscha Baugrund  
Büro für Energieberatung  
Walterstraße 5d  
48600 Bochum  
17.07.2019  
Ausstellerangabe Unterschrift des Ausstellers

### ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

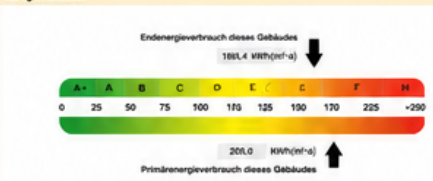
gemäß dem § 18 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 19. November 2010

Erster Energieverbrauch des Gebäudes

Registrierungsnummer<sup>1</sup> NW-2018-000796305

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 <sup>1</sup>	Primärenergieerzeuger	Energieverbrauch (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.

1 Datum der angewandten EnEV, gegebenenfalls Übergangszeitpunkt der EnEV.  
2 Bei nicht nachträglicher Zubehörfür die Registrierungsnummer (§ 17 Absatz 6 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen, 3 Bei nicht nachträglicher Zubehörfür die Registrierungsnummer ist nach dem Eingang nachträglich anzugeben.  
4 Bei Wärmeerzeugern Baugruppen (z. B. Kessel der Übergangszeit)