



# Todschicke Altbauwohnung mit Südwest-Balkon

## Eckdaten

- 379.000 Euro provisionsfrei (ohne Makler)
- komplette 1. Etage mit 134 qm
- 5 Zimmer + Küche + 2 Bäder
- Südwest-Balkon
- Garage
- Hausgeld aktuell 301 Euro

Verfügbar ab März 2027 (oder nach Abstimmung)

## LICHT ALS ZENTRALES ELEMENT

Sonnenlicht ist das zentrale Element in dieser Wohnung. Im Laufe des Tages wandert die Sonne einmal durch die verschiedenen Räume. Morgens fällt sie ins Schlafzimmer, Billardzimmer, Wohnzimmer und Duschbad, später erreicht sie Küche, Wannenbad, Ess- und Kinderzimmer. Durch den offenen Grundriss entstehen dabei immer wieder schöne Blickachsen und lichtdurchflutete Bereiche.

Zu den besonderen Highlights der Wohnung gehören das derzeit als Billardzimmer genutzte Zimmer mit freigelegtem Backstein und Holzbalken, der helle Erker, die abgehängte Decke mit indirekter LED-Beleuchtung im Wohnzimmer sowie der weitläufige Ausblick ins Grüne Richtung Ruhr und Essen-Burgaltendorf.

## SANIERUNG / RENOVIERUNG 2017

Bei der umfangreichen Sanierung durch einen Fachbetrieb Ende 2017 wurden sämtliche Böden mit Parkett bzw. hochwertigen Fliesen erneuert/aufgearbeitet und die Wände neu verputzt.

Die geräumige Küche aus dem gleichen Jahr bietet viel Arbeitsfläche und Stauraum. Mit ihrem phänomenalen Ausblick hat sie gleichzeitig einen hohen Aufenthaltscharakter. So kommt sowohl bei der Kaffeezubereitung am Morgen als auch beim Kochen am Abend Freude auf.

Die Wohnung verfügt über zwei separate Badezimmer. Eines ist mit einer großzügigen, bodentiefen Dusche inklusive zusätzlicher Regenbrause ausgestattet, das andere mit einer trapezförmigen Doppelbadewanne.

## BALKON ALS ZUSÄTZLICHER WOHNRAUM

Der Balkon liegt auf der ruhigen Rückseite des Hauses und ist nach Süden/Südwesten ausgerichtet. Durch den Einsatz von Outdoor-Teppichen und Polstern diente er uns oft als zusätzlicher Wohnraum.

## LAGE

Mit ihrer Lage bietet die Wohnung den perfekten Verbund zwischen städtischem Leben und grüner Oase. Man ist z.B. schnell in der Einkaufsstraße in Linden und gleichzeitig bietet die Wohnung zur anderen Seite den Weitblick ins Grüne.

Die Straßenbahn Richtung Bochum Hbf hält fast vor der Tür, die S-Bahn zwischen dem benachbarten Hattingen und Essen Hbf ist fußläufig nur 10 Minuten entfernt. Auch die Ruhr ist über verschiedene Wege in 10 Minuten zu Fuß erreichbar.

## ALLGEMEINES

- Zur Wohnung gehören zwei Kellerräume und eine Garage.
- Stabiles Gigabit-Internet ist zu jeder Zeit möglich.
- Die Gasheizung steht im Keller und wird allein für diese Etage, also den Käufer genutzt.
- Das Wasser wird über Strom erhitzt.

## ENERGIEAUSWEIS

Der Energieausweis ergab zwar für das ganze Haus "nur" ein F, als Sandwichwohnung in der Mitte des Hauses gelegen hatten wir allerdings trotz Solltemperatur von 21/22 Grad nur einen Gasverbrauch von ca. 11.500 kWh im Jahr.

Hilfreich ist dabei die intelligente Heizungssteuerung, welche nur dann heizt, wenn die Solltemperatur unterschritten wurde. Die Thermostate an den Heizkörpern müssen dabei nicht bedient werden.

## ZWEI WOHNUNGEN WURDEN ZU EINER

Eine Besonderheit der Immobilie ist ihre Geschichte: Die heutige Wohnung besteht grundbuchrechtlich aus zwei eigenständigen Eigentumseinheiten (47 und 87 m<sup>2</sup>), die durch uns baulich miteinander verbunden wurden. Beide Wohnungseingänge sind weiterhin vorhanden. Dadurch bietet die Immobilie die Möglichkeit einer erneuten physischen Trennung.

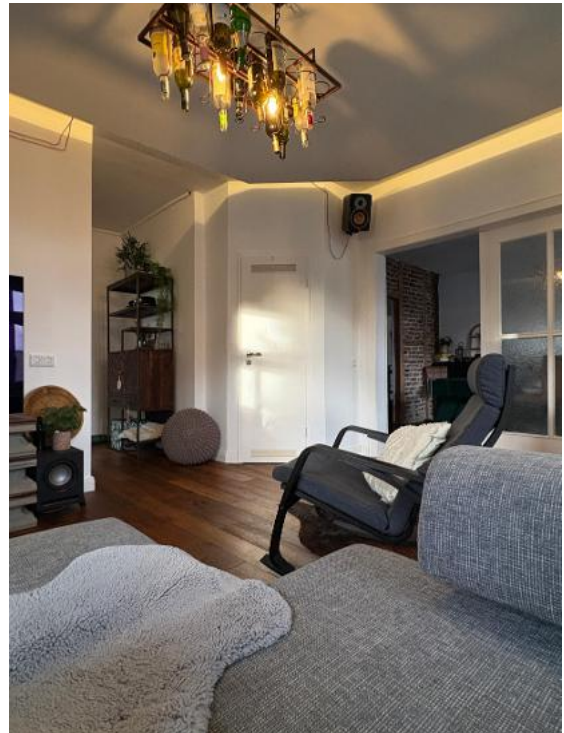
# W O H N Z I M M E R



## ALTBAUDETAILS MIT CHARME

Sichtbares Fachwerk, eine klassische Kassettenür und glatt verputzte Wände verleihen dem Raum seinen besonderen Charakter.

Die indirekte Beleuchtung setzt die Details stimmungsvoll in Szene.



# ESSZIMMER



## AUSBLICK RICHTUNG RUHR

Durch das große Fenster öffnet sich der Blick weit über das umliegende Grün.



## DURCHBRUCH MIT DURCHBLICK

Die Räume sind verbunden und somit ist die Großzügigkeit der Wohnung nun unmittelbar erlebbar.



# B I L L A R D Z I M M E R



## ALT & NEU IM EINKLANG

Holzbalken, klassische Holzfenster und Stuckelemente verleihen dem Raum seinen historischen Charakter – die besondere Tapete setzt dazu einen modernen Akzent.



## HISTORISCHES DETAIL

Die alte Kassettenür mit Ornamentglas ist ein besonderes Zeugnis des Charakters der Wohnung.

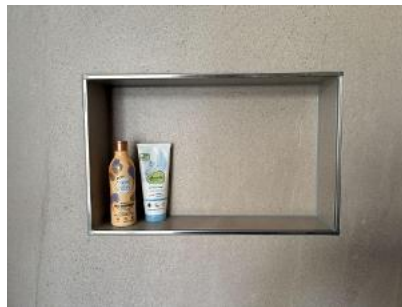
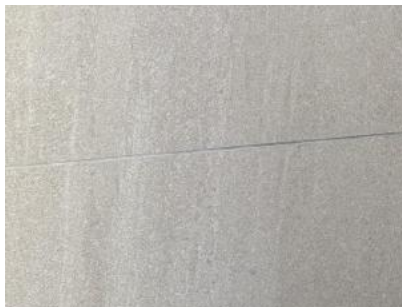


# D U S C H B A D



## MODERNES TAGESLICHTBAD

Großes Fenster, klare Linien und eine moderne Ausstattung verbinden sich zu einem hellen und zeitlosen Badezimmer.



## DUSCHEN MIT KOMFORT

Die große Dusche mit Regenduschkopf und zusätzlicher Handbrause sorgt für besonderen Komfort im Alltag.

Die Kinderdusche wird von uns rückstandslos entfernt! Anbringung nur mit Saugnäpfen.



# W A N N E N B A D



## ZEIT FÜR MICH

Eintauchen, abschalten und den Blick ins Grüne genießen – die Doppelbadewanne macht das Badezimmer zum persönlichen Rückzugsort.

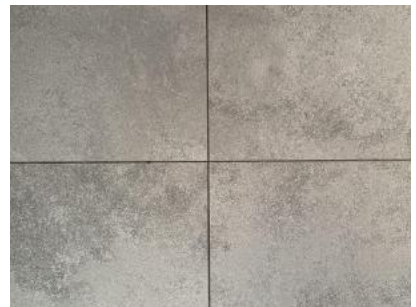
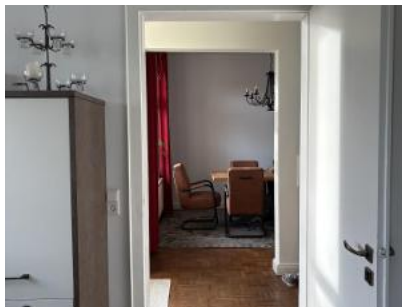


# K Ü C H E



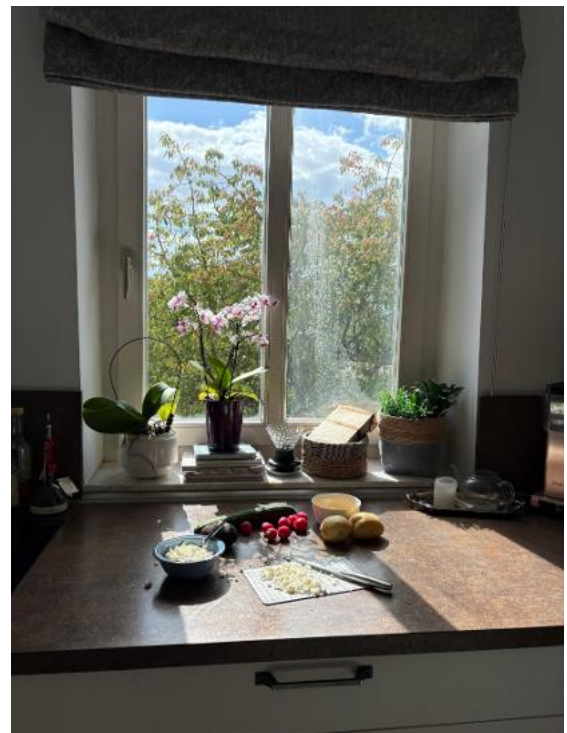
## STAU RAUM

Die 6 Meter lange Arbeitsfläche bietet viel Platz zum Kochen und Vorbereiten.



## KOCHEN MIT AUSBLICK

Direkt am Fenster wird selbst die Küchenarbeit von einem schönen Blick ins Grüne begleitet.

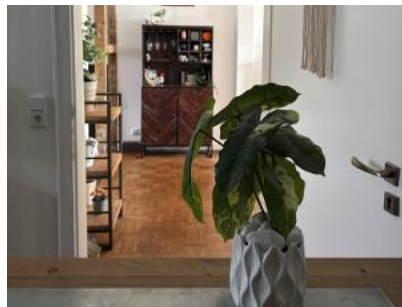


# S C H L A F Z I M M E R



## LICHT ZUM AUFWACHEN

Die große Fensterfront bringt viel natürliches Licht in den Schlafbereich und unterstreicht das Raumgefühl.



## SCHLAFEN & ANKLEIDEN GETRENNT

Die Ankleide gliedert den Raum auf natürliche Weise und schafft einen geschützten Schlafbereich – offen verbunden und dennoch optisch voneinander getrennt.



# K I N D E R Z I M M E R



## EIN ZIMMER, VIELE MÖGLICHKEITEN

Heute Kinderzimmer, morgen Homeoffice oder Gästezimmer – der helle Raum lässt sich flexibel an unterschiedliche Lebenssituationen anpassen.

Und bei geöffnetem Fenster gehört der Vogelgesang einfach dazu.



## OFFEN VERBUNDEN

Der Durchblick vom Kinderzimmer bis in den Essbereich zeigt, wie selbstverständlich die Räume ineinander übergehen und dennoch ihre eigene Atmosphäre bewahren. (Tür ist selbstverständlicherweise vorhanden)



# B A L K O N



## GRÜN SOWEIT DAS AUGE REICHT

Der Balkon öffnet den Blick über Gärten und Baumwipfel bis in die Ferne – ein grüner Ausblick mitten im Alltag.



## EIN ZIMMER IM FREIEN

Durch seine Größe bietet der Balkon genug Platz für eine gemütliche Sitzecke, Pflanzen und entspannte Stunden im Freien.



# E I N G A N G S B E R E I C H



## ANKOMMEN & WOHLFÜHLEN

Schon beim Eintreten öffnet sich der Blick in den Wohnbereich, in die Küche, ins Wannenbad und auf den Balkon.



# A U ß E N A N S I C H T



## ALTBAUCHARME

Die charaktervolle Fassade mit Erker, Schmuckelementen und liebevollen Details empfängt bereits von außen mit dem besonderen Charme eines Hauses aus der Jahrhundertwende.



Die Wohnung befindet sich in der mittleren Etage des Dreifamilienhauses.



# H A U S F L U R



## ALTBAU BIS VOR DIE WOHNUNGSTÜR

Auch das Treppenhaus trägt den Charakter des Hauses weiter: hohe Decken, großzügige Zwischenpodeste und klassische Details begleiten den Weg bis zur Wohnung.



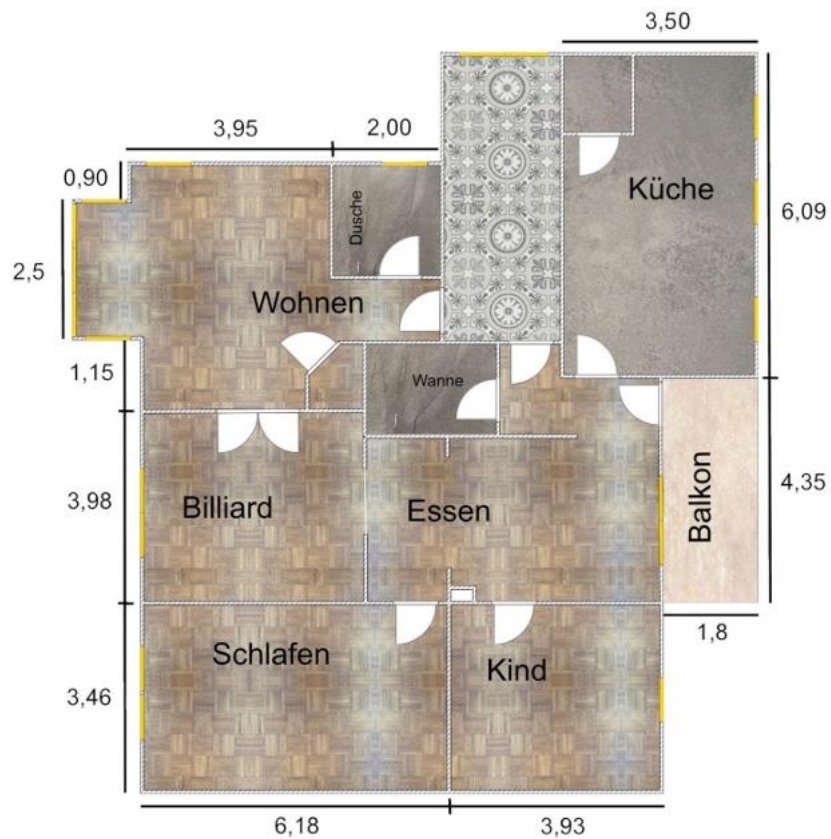
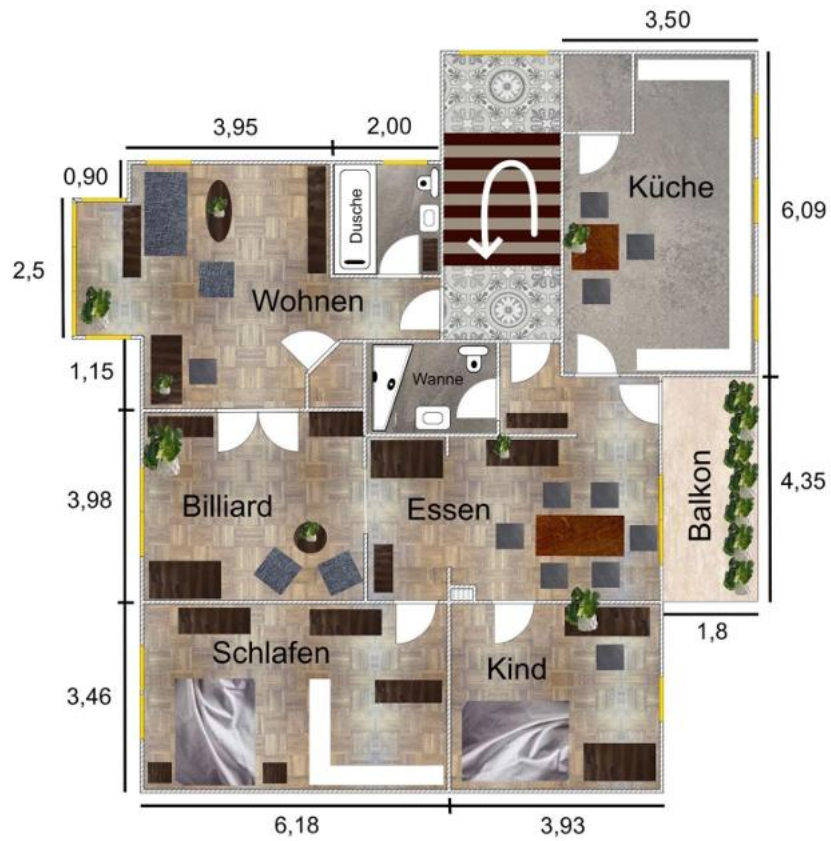
## EIN STÜCK HAUSGESCHICHTE

Das große Treppenhausfenster bringt viel Tageslicht auf die Zwischenetage und setzt das klassische Holzgeländer schön in Szene.

Die Ornamentfliesen im Erdgeschoss und die Eingangstür erzählen ihre eigenen Geschichten.



# G R U N D R I S S (schematisch)



# G R U N D R I S S (mit Maßen)

