



**Exklusiv in Uni-Nähe:  
Eindrucksvolle Immobilie in  
begehrter Lage**  
Bochum, Doppelhaushälfte



Wohnfläche

**191 m<sup>2</sup>**



Zimmer

**8**



Grundstücksfläche

**613 m<sup>2</sup>**



Kaufpreis

**480.000 €**

## Objektdetails

### Preise

Kaufpreis 480.000 €

Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.)

### Ausstattung

Bad Wanne, Fenster

Heizung Gas

Stellplatzart Garage, Freiplatz

Gäste-WC Ja

Gartennutzung Ja

Offener Kamin Ja

Internetanschluss 250 Mbit/s

Bodenbeläge Fliesen, Teppich, Dielen

Bauweise	Massiv
Dachform	Satteldach
<b>Flächen</b>	
Wohnfläche	191 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	150 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	613 m <sup>2</sup>
Fläche Balkon/Terrasse	26.5
Anzahl Zimmer	8.0
Anzahl separate WC	1
Anzahl Balkone	1
Anzahl Terrassen	1
Anzahl Stellplätze	3
Anzahl Badezimmer	2
<b>Zustand</b>	
Baujahr	1933
Zustand	-
<b>Sonstiges</b>	
Objektnummer	132815NW
Objekt-ID	FIO-10517196170
Anbieter-ID	372200

## Objektbeschreibung

Die Immobilie wurde im Jahre 1933 erbaut. 1974 fand eine Entkernung und vollständige Sanierung statt. Ein großzügiger Neubau wurde angebaut, wobei eine L-Form entstand. Die Wohnfläche beträgt 191 m<sup>2</sup> und bietet somit genügend Platz für Ihre Ideen auf insgesamt 4 Ebenen.

Für die zukünftige Nutzung bleiben alle Optionen.

- Ein opulentes Einfamilienhaus schaffen
- zu einem Zweifamilienhaus umgestalten
- ein Mehrgenerationenhaus

Oder

- Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Wer sein Haus selbst neugestaltet, dem ist die Begeisterung noch nach Jahren anzumerken.

Es ist wie eine Reise, auf der wir Neuland betreten, ein Abenteuer, wie es kein Urlaub bieten kann. Die bestehende Architektur ins heute führen.

Die Raumaufteilung dem eigenen Lebensplan anpassen und zugleich mit dem Unveränderlichen auskommen.

Es bedarf Flexibilität und Kompetenz, sich in einem fremden Thema zurechtzufinden.  
Es bietet, Erfahrungen sammeln und über seine eigenen Grenzen hinausschauen.

Oft führen gerade unkonventionelle Lösungen zu liebevollen Details oder prägen einen einzigartigen Charakter, der die Eigentümer ganz besonders mit Stolz erfüllt.

## **Beschreibung Ausstattung**

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- Gartenhaus

Die Aufteilung:

Souterrain / Kellergeschoss:

- Eingang zur Immobilie
- Diele mit Treppenaufgang
- Büro / Mehrzweckraum / Fitnessraum
- WC
- Saunavorraum mit Dusche
- Sauna
- Kellertreppe zum Garten
- Waschkeller

Erdgeschoss:

- Großzügiges Wohnzimmer, (von innen gedämmt für Akustik)
- geräumige Essküche
- Gäste-WC
- Hausarbeitsraum

Obergeschoss:

- Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- Großzügiges Arbeitszimmer mit Zugang zum Balkon
- Badezimmer mit Badewanne
- Gäste-WC

Das Dachgeschoss ist ausgebaut und bietet weiteren Wohnraum z. B. als Einliegerwohnung.

- Großes Dachstudio
- kleines Dachstudio mit Duschbad
- WC

Außenanlagen:

- Vorgarten
- Garten
- Terrasse
- Gartenhaus
- Doppelgarage
- Stellplatz vor der Garage
- Zuwegung

Das Wesen dieser Immobilie in Kürze:

Ein Gartengrundstück zum Verlieben.  
Ein Haus, das man individuell gestalten kann.

## sonstige Angaben

Wenn es mir gelungen ist, meine Begeisterung für diese Immobilie an Sie weiterzugeben, dann zögern Sie nicht uns über den Kontakt-Button zu schreiben und sichern sich weitere Informationen und die Anschrift des Objektes.

Haben Sie einen positiven Eindruck bekommen, bitten wir um eine Finanzierungszusage oder Eigenkapitalnachweis in gleicher Höhe. Sobald wir den Nachweis von Ihnen erhalten, steht der Besichtigung nichts mehr im Wege.

Der einfachste Weg für Ihre Finanzierungszusage geht über uns, Bochums größten Finanzierungsvermittlungsbüro. Für die Finanzierung steht Ihnen unser Team gern zur Seite. Unser auf Gebrauchtimmobilen spezialisiertes Team berät Sie umfassend.

Günstige Konditionen, öffentliche Förderung, Zuschüsse der KfW und sicheres Finanzieren über die ganze Laufzeit, das sind nur einige der Themen, die wir gern mit Ihnen individuell beleuchten.

Ihr Verkaufsteam

Julien Bartscher (Finanzierungsexperte)

Rüdiger Dietrichs (Finanzierungsexperte)

Ahmet Kilic (Immobilienberater)

Elion Qoraj (Immobilienberater) VERBRAUCHERINFO 1. Maklerleistung ist der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages bzw. Vermittlung eines Vertrages über eine Immobilie gegen die Courtagezahlungspflicht des Kunden 2.

Unternehmer, Anschrift, Beschwerdeadressat LBSi NordWest, Himmelreichallee 40, 48149 Münster, Tel: 0251/973233-997,

eMail: info@lbsi-nordwest.de GF: Roland Hustert, Helmut Steinkamp 3. Es besteht ein Widerrufsrecht 4. Weitere Infos:

verbraucherinfo.lbsi-nordwest.de

## Objektbilder



Rückansicht



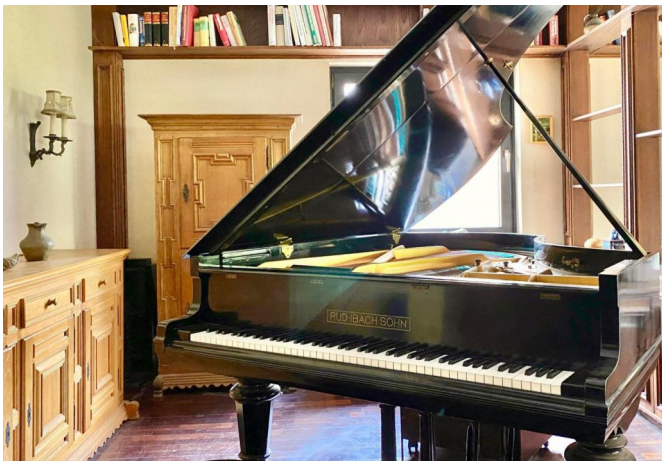
Rückansicht



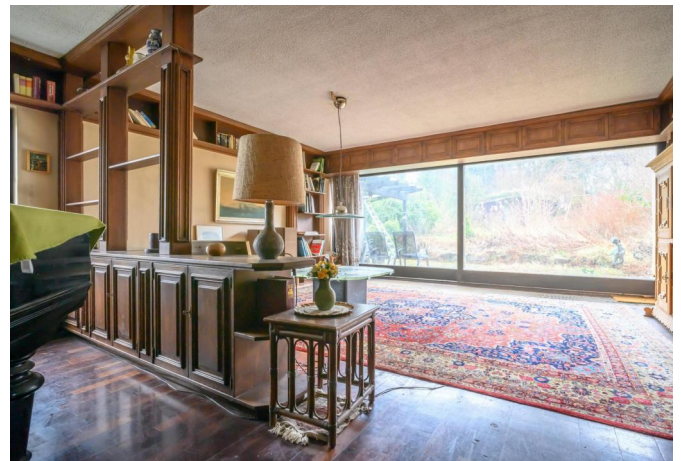
Wohnzimmer mit gemauertem Kamin



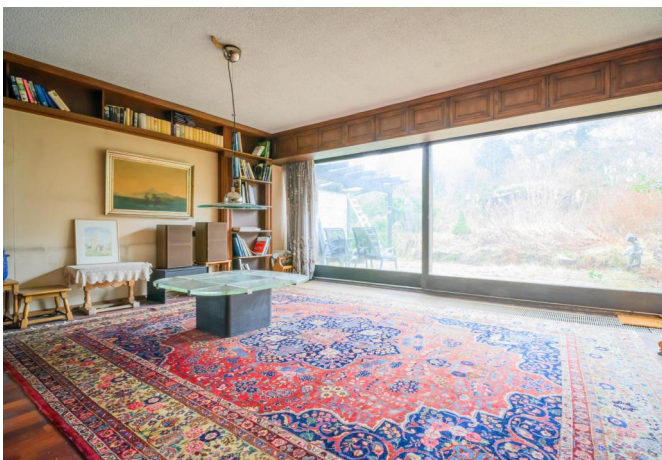
Wohnzimmer mit Kamin



Impressionen aus dem Wohnzimmer



Wohnzimmer mit Gartenzugang



Wohnzimmer mit Gartenzugang



Küche



Diele



Arbeitszimmer mit Balkonzugang



Arbeitszimmer

Sie wollen keine Immobilien mehr verpassen?

Exklusive Immobilienangebote  
vor Veröffentlichung nur bei



@immo.elion



@immo.elion



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Kinderzimmer



Badezimmer



Dachstudio



Dachstudio



Grundriss KG



Grundriss EG



Grundriss OG



Grundriss DG

## Energiepass

Gültig bis	06.06.2033
Primär Energieträger	Gas
Wertklasse	F
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Baujahr lt. Energieausweis	1933
Ausstellungsdatum	06.06.2023
Gebäudeart	Wohngebäude

## Beschreibung Lage





Das Haus liegt im bevorzugten Teil des Bochumer Stadtteils Querenburg in der Nähe der Ruhr-Universität Bochum. Somit ist es für Professoren und Mitarbeiter der Uni Bochum und des Gesundheitscampus ideal gelegen.

Das Straßenbild ist geprägt durch gepflegte individuelle Architektenhäuser eingebettet in alten Baumbestand und eingewachsene Gärten. Fahrbahnschwellen reduzieren das Tempo zu Ihrer Sicherheit.

Das naturgeschützte Waldgebiet Laerholz und ein Grüngürtel befindet sich direkt nebenan und bietet einige Spiel- und Fußballplätze sowie viel Raum zum Spazieren gehen.

Über die Bahnhalttestellen „Markstraße“ und „Gesundheitscampus“ der U35 gelangen Sie in wenigen Minuten in die Innenstadt und zum Hauptbahnhof. Bushalttestellen für die Linien 356 und 339 sind sogar nur 200 Meter entfernt. Wer mit dem Auto unterwegs ist, kann von der Universitätsstraße die A448 in fünf Minuten befahren oder in unter zehn Minuten die Innenstadt erreichen. Die A 43 ist ca. 7 Minuten, die A 40 ca. 15 Minuten entfernt.

Sowohl Schulen als auch Kitas befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Waldschule, z.B. (Grundschule) ist 500 Meter zu Fuß entfernt. Dort befindet sich auch eine Kita. Eine Gesamtschule liegt in einem Kilometer Entfernung. Einkaufsmöglichkeiten im Uni Center und ein Discounter sind in nur 4 Minuten mit dem Auto zu erreichen.

Der botanische Garten der Ruhr-Universität, die nahegelegene Ruhr oder der Kemnader See laden zu Spaziergängen oder Fahrradtouren am Abend oder Wochenende ein.

Ihr Ansprechpartner

**Elion Qoraj**

Telefon: 0234 961520

E-Mail: [bochum.city@immo.lbs-nw.de](mailto:bochum.city@immo.lbs-nw.de)

