



Schnorrenberger Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

Immobilien-Exposé

**Freistehendes Einfamilienhaus mit 3
Garagen, Vollkeller und Garten am
Stadtpark in Höntrop**

Objekt-Nr.:
172732-6445

Haus zum Kauf

in 44869 Bochum - Höntrop





Details

Provisionspflichtig

Wasch/Trockenraum

Kaufpreis

499.000 €

Käuferprovision inkl. USt.

3.57 %

Wohnfläche (ca.)

137 m²

Zimmer

6

Nutzfläche (ca.)

73 m²

Grundstück (ca.)

604 m²

Kategorie

Standard

Anzahl Etagen

1

Anzahl Schlafzimmer

4

Anzahl Badezimmer

2

Anzahl Stellplätze

6

Anzahl Wohneinheiten

2

Anzahl Balkone

1

Anzahl Terrassen

1

Baujahr

1956

Stellplätze

3

Garagenanzahl

3

Zustand

gepflegt

Unterkellert

Ja

Bad mit

Dusche, Wanne, Fenster

Boden

Teppich, Laminat

Beschreibung

Abseits des Straßenlärms in einem reinen Wohngebiet im beliebten Bochumer Stadtteil Höntrop befindet sich dieses freistehende Ein-/ Zweifamilienhaus auf einem ca. 600 m² großen Grundstück.

Nachdem Sie Ihre PKWs in einer der drei vorhandenen Garagen geparkt haben, gelangen Sie über den begrünten Vorgarten ins Haus. Im Haus angekommen betreten Sie zuerst das zentrale



Treppenhaus mit Zugang zum Keller-/ Erd-/ und Dachgeschoss.

Im Erdgeschoss befindet sich eine ca. 73 m² große 3 Zimmerwohnung mit direktem Zugang auf die rückseitige Terrasse. Auf der linken Dielseite liegen das Schlafzimmer sowie das Wohnzimmer, auf der rechten Seite das Tageslichtbad mit Badewanne sowie die Küche. Am Ende der Diele gelangen Sie in das Esszimmer mit Zugang auf die zum weiteren Gartenbereich etwas erhöhte ca. 25 m² große Terrasse.

Im Dachgeschoss befindet sich eine ca. 64 m² große 2-Zimmerwohnung mit Balkon. Über die Diele sind das großzügige Wohnzimmer sowie das Tageslichtbad mit Badewanne und die Küche erreichbar. Das Schlafzimmer grenzt an die Küche und ist von hier aus begehbar. Zwei weitere Räume sowie ein kleines Tageslichtbad mit Dusche befinden sich im wohnlich ausgebauten Spitzboden, der über eine massive Holzterrasse vom Wohnzimmer aus zu erreichen ist.

Da das Haus vollunterkellert ist stehen Ihnen ausreichend Abstellflächen zur Verfügung. Auch vom Keller aus können Sie über eine Außentreppe in den Garten gelangen. Ein über die Breite zweier Garagen vorhandene Anbau bietet Ihnen zusätzlichen Stauraum. Da dieser Anbau jedoch auch über alle Versorgungsanschlüsse sowie ein WC verfügt, können Sie den Anbau auch anderweitig zum Beispiel für Gartenpartys etc. nutzen.

Der Gartenbereich bietet eine Rasenfläche sowie durch die vorhandene Bepflanzung ausreichend Privatsphäre. Zu einem der Nachbarn müssten Sie noch eine Abgrenzung vornehmen.

Durch eine Grundrissänderung könnten Sie dieses Haus auch zu einem Einfamilienhaus umbauen. So könnten Sie das Erdgeschoss zum Wohnmittelpunkt mit einem offenen Wohn-/ Essbereich und Küche sowie Gäste- WC umbauen. Das Dachgeschoss und den Spitzboden könnten Sie als Schlafebene nutzen und hier drei Schlafzimmer mit Badezimmer realisieren. Die Zimmer im Spitzboden wiederum eignen sich ideal als Homeoffice oder Hobbyräume.

Ausstattung

Dachform: Satteldach mit zwei Gauben und 16- 22cm Dämmung

Fassade: Putzfassade; Kellergeschoss zur Straßenseite mit 10 cm Polystyrolämmung und Abdichtung

Decken: Betondecken zwischen dem KG und EG sowie EG und DG, Holzbalkendecke zum ausgebauten Spitzboden

Haustür: Holz, weiß mit Glaseinsätzen, Eingangsbereich überdacht mit einem vierstufigen Podest
Geschosstreppe: Holztreppe

Wohnungsabschlusstüren: Vollwertige Wohnungsabschlusstüren aus Holz

Fenster: Erdgeschoss, überwiegend doppelverglaste Kunststofffenster, isolierverglaste

Kunststofffenster im Schlafzimmer sowie Terrassentür, Bj. 2009; Dachgeschoss isolierverglaste



Kunststofffenster, Bj. 2009, Spitzboden vier Velux-Dachflächenfenster aus Holz sowie eins aus Kunststoff, Giebelfenster isolierverglaste Kunststofffenster
Fenstersicherung: Rollläden, manuell bedienbar.
Innentreppen zw. DG/Spitzboden: Echtholzkonstruktion aus Buche
Zimmertüren/-zargen: Holz
Bodenbeläge: EG Laminat und Teppich, Küche und Bad gefliest; DG durchgehend Parkett, Bad gefliest; Spitzboden Dielenboden
Balkon/Terrasse: Balkon im DG sowie Terrasse im EG
Heizungsart: Gaszentralheizung, Bj. 1995 Firma Vaillant
Warmwasser: Dezentral, jede Wohnung verfügt über eine Gastherme, im Spitzboden Durchlauferhitzer
Elektrik: Unterverteilung mit Kippsicherungen und FI- Schutzschalter, im DG und Spitzboden inklusive Verkabelung
Wasserleitungen: Kupfer
Keller: Vollkeller mit Waschküche und 4 Kellerräumen. Waschküche mit Treppenzugang zum Garten.
Garage /Stellplatz: Drei massive Garagen mit Schwingtoren, eine davon mit Zugang zum Garten.
Grundstück: 604 m² großes Kaufgrundstück: Umlaufender Vorgarten sowie rückseitiger ebenerdiger, teileingezäunter Garten mit Rasenfläche.
Nebenkosten: 1.320,34 EUR/ Jahr Wohngebäudeversicherung, 2.354,24 EUR/ Jahr Grundbesitzabgaben
Investitionsbedarf: Modernisierung der Heizungsanlage, ggf. einseitige Einzäunung des Gartens sowie allgemeine Renovierungsmaßnahmen

Sonstiges

Der Energieausweis wird den Interessenten bei der Besichtigung vorgelegt und in Kopie übergeben.

Energieausweis: Bedarfsausweis

gültig von: 22.03.2024

Endenergiebedarf Wärme: 292 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse: H

Baujahr Haus: 1956

Baujahr Heizungen: 1982,1995, 2006

Lage & Umgebung

44869 Bochum - Höntrop

Bochum- Höntrop

Der Stadtteil Höntrop ist teilweise von Feldern und kleineren Waldstücken umgeben und somit der grünste Stadtteil des Bezirkes Wattenscheid.

Die Immobilie liegt in einem reinen Wohngebiet mit überwiegend Ein-/Zweifamilienhäusern. Für den kleinen täglichen Einkauf sind ausreichend Möglichkeiten im Stadtteil vorhanden, für alle weitergehenden Erledigungen muss man sich allerdings auf den Weg in die rund zehn Autominuten entfernte Bochumer Innenstadt machen.

Höntrop verfügt über mehrere Kindertageseinrichtung, Grundschulen und eine Realschule. Weiterführende Schulen müssen in den benachbarten Stadtteilen besucht werden.

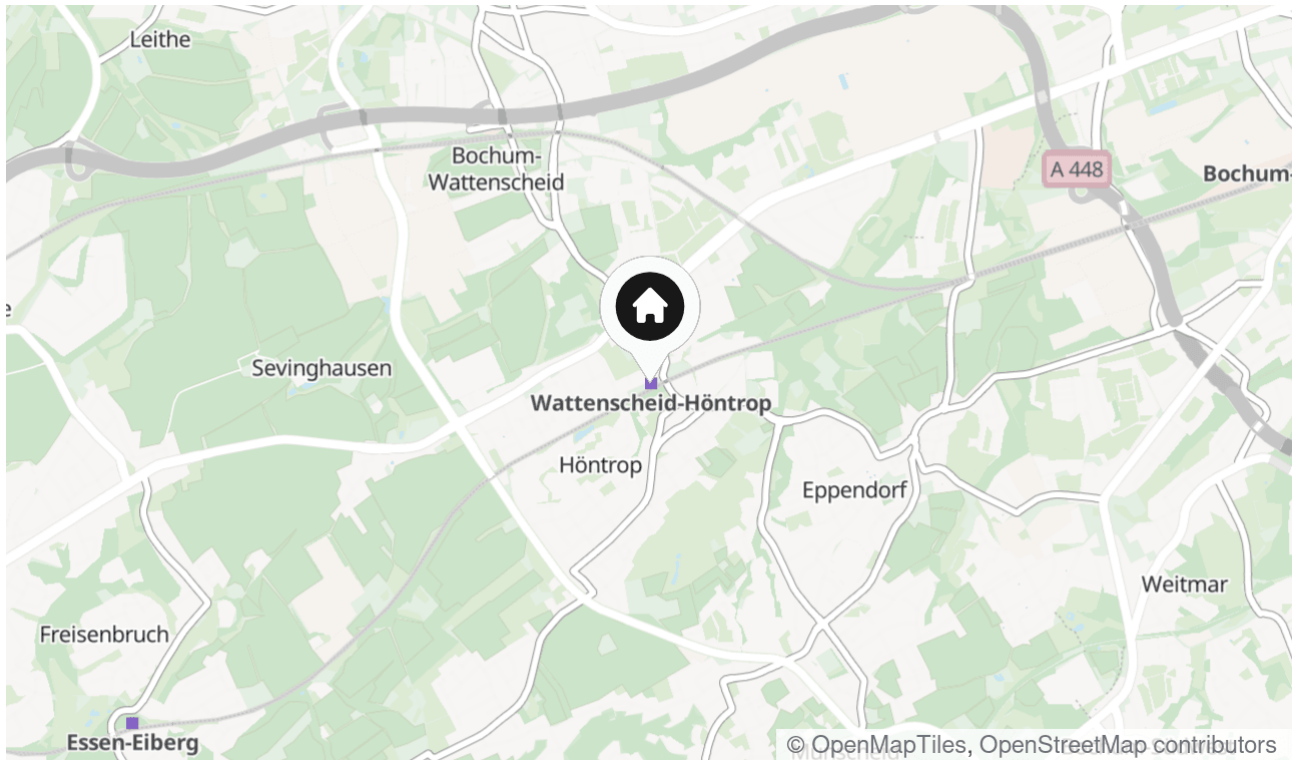
Die Einwohner Höntrops können zudem auf eine sehr gute Infrastruktur zählen.

Im Ortsteil verkehren mehrere Buslinien, die Haupthaltestelle für die meisten Linien ist der Höntroper Bahnhof, über den Sie per S-Bahn zudem schnell Essen oder die Bochumer Innenstadt erreichen können. Die nächstgelegene Autobahnauffahrt zur A40 ist ca. 3 km bzw. zur A448 ca. 5 km entfernt.

Auch für ausreichende Spielflächen ist im Stadtteil gesorgt. Hierbei besonders zu erwähnen ist Südpark: Hier finden sich das mitten im Wald ein riesiger Spielplatz und ein Tiergehege.

Wer sich noch mehr bewegen möchte, dem steht die Möglichkeit offen, einem der zahlreichen Vereine Eppendorfs beizutreten. Vor allem Fußball ist im Stadtteil sehr beliebt.

Höntrop ist ein sehr grüner, beschaulicher und kinderfreundlichen Stadtteil, von dem aus man aber auch schnell im städtischen Trubel von Wattenscheid, Bochum oder Essen unterwegs ist.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



Energieausweis

Endenergiebedarf

292 kWh/(m²*a)

Befeuerungsart

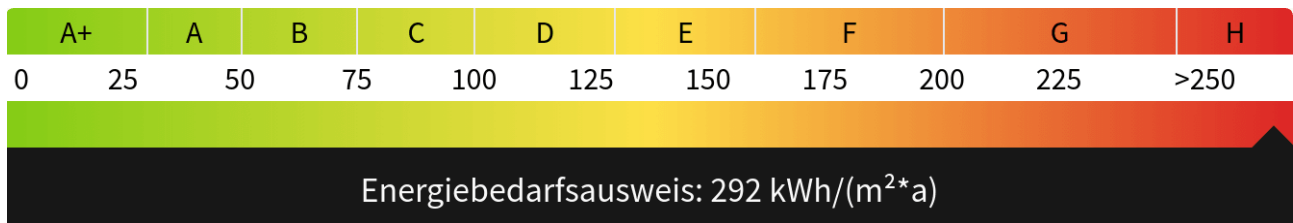
Gas

Wesentlicher Energieträger

Gas

Gültig bis

21.03.2034





Schönes Haus in ruhiger Lage



Haus mit 3 Garagen



Terrasse mit Gartenzugang



Der schöne Garten



Wohnraum mim EG mit Terrassenzugang



Wohn-/Esszimmer im EG



Schlafzimmer im EG



Küchenbereich mit Balkonzugang im DG



Schlafzimmer mit Balkonzugang im DG



Der Süd- Ost- Balkon im DG



Das Wohnzimmer im DG



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Spitzboden



Der wohnlich ausgebaute Spitzboden



Zwei Räume und ein Bad im Spitzboden



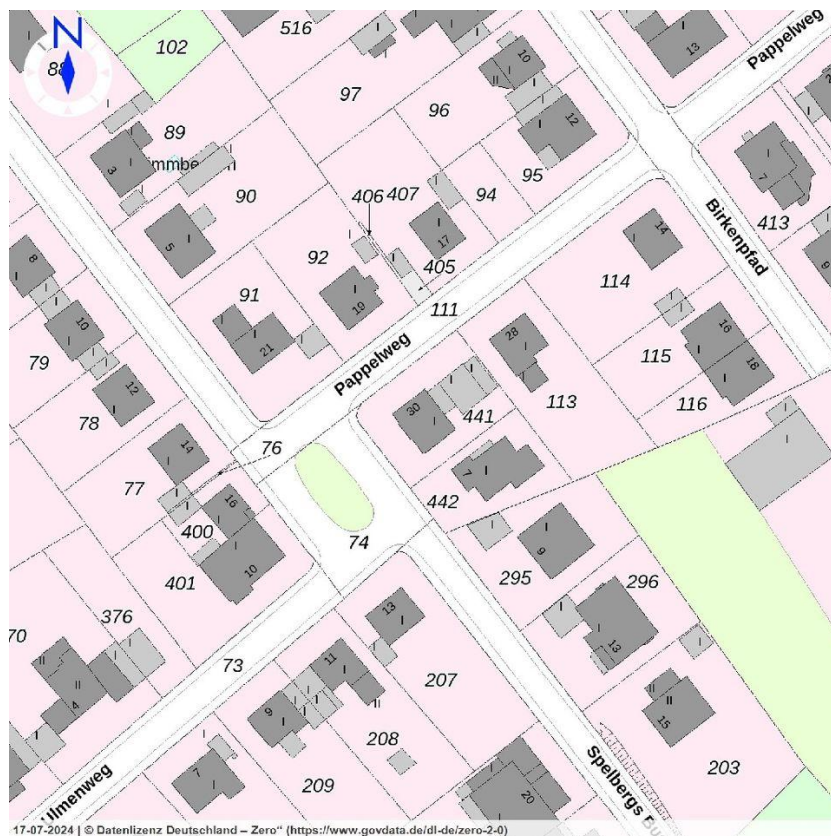
Tageslichtbad im EG



Tageslichtbad im DG



Tageslichtbad im Spitzboden



Quelle: ImmoMaps



Kontakt

Casa I.D Immobilien Dienstleistungs GmbH

Bandstahlstr. 2

58093 Hagen

Telefon: 02331-3678912

E-Mail: kevin.roggenkamp@casa-id.de

Ihr Ansprechpartner

Kevin Roggenkamp

Impressum

www.schnorrenberger.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.schnorrenberger.de

