

Einfamilienhaus mit zwei Wintergärten und Garage

In begehrter Lage von Bochum-Harpen



Exposé - 6029

Bartsch Immobilien
Sölder Waldstraße 6
44289 Dortmund

Telefon: 0231-999642-40
Telefax: 0231-999642-45

E-Mail: info@immo-bartsch.de
www.immo-bartsch.de



Unsere Tätigkeit ist auf den Nachweis und/oder die Vermittlung von Verträgen gerichtet. Unsere Maklerprovision ist verdient, sofern durch unsere Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit ein Vertrag zustande kommt, wobei Mitursächlichkeit genügt.

Wird ein anderer als der ursprünglich angebotene Vertrag geschlossen oder ein Erwerb im Zwangsversteigerungsverfahren durchgeführt, ist die entsprechende Maklerprovision zu entrichten.

Wird ein Vertrag über einen Teil des Angebotes geschlossen, ist im Falle des späteren Erwerbs des ursprünglich angebotenen Restes die entsprechende Maklerprovision auf den Kaufpreis des Restes zu entrichten, auch wenn die Vertragsbedingungen vom ursprünglichen Angebot abweichen.

Alle Angebote sind freibleibend, Zwischenvergabe bleibt vorbehalten.

Die in unseren Angeboten gemachten Angaben erfolgen nach bestem Wissen, eine Haftung für die Richtigkeit übernehmen wir nicht.

Unsere Angebote sind nur für den Empfänger bestimmt und vertraulich zu behandeln. Eine Weitergabe an Dritte ohne unsere Zustimmung ist unzulässig und verpflichtet im Falle eines Vertragsabschlusses zum Schadenersatz in Höhe der angegebenen Provision.

Die Maklerprovision beträgt:

Bei An- und Verkauf von Haus- und Grundbesitz - auch Erbbaurechten - für Käufer und Verkäufer vom Verkaufspreis je 3 % zzgl. gesetzl. MwSt..

Bei Erwerb im Zwangsversteigerungsverfahren vom Erwerber 5 % zzgl. gesetzl. MwSt. auf den Zuschlagspreis.

Bei Gewährung eines Vorkaufsrechtes vom Verkehrswert oder vom vereinbarten Kaufpreis 1 % zzgl. gesetzl. MwSt..

Bei An- und Verkauf von Unternehmen und Unternehmensbeteiligungen für Käufer und Verkäufer vom Kaufpreis je 3 % zzgl. gesetzl. MwSt..

Bei Vermietung von Wohnräumen für den Vermieter bzw. den Mieter - abhängig vom Bestellerprinzip - zwei Monatsnettomieten ohne Nebenkosten zzgl. der gesetzl. MwSt..

Bei Vermietung/Verpachtung von Gewerberäumen für den Mieter/Pächter zwei Monatsmieten ohne Nebenkosten zzgl. der gesetzl. MwSt. bis zu einer Vertragslaufzeit von fünf Jahren.

Bei Vermietung/Verpachtung von Gewerberäumen für den Mieter/Pächter drei Monatsmieten ohne Nebenkosten zzgl. der gesetzl. MwSt. ab einer Vertragslaufzeit von fünf Jahren und einem Tag.

Die Provision ist zur Zahlung fällig bei Vertragsabschluss.

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Dortmund.

Unsere Geschäftsbedingungen und die Provisionssätze sind mit Annahme des Angebotes anerkannt.

Rückfrage auf unser Angebot gilt als Anerkennung unserer Geschäftsbedingungen.

Abweichungen von den Geschäftsbedingungen sind nur mit unserer schriftlichen Bestätigung wirksam.

Haus
Wintergärten
Terrasse / Garten

Einfamilienhaus Haus



Dieses architektonisch sehr geschickt geschnittene Haus wurde im Jahr 1976 erbaut und bietet eine Gesamtwohnfläche von ca. 120 m². Das Haus ist komplett unterkellert.

Eine Garage direkt vorm Haus steht Ihnen hier ebenfalls zur Verfügung.

Grundstücksgröße ca. 173m²

Haus
Wintergärten
Terrasse / Garten



Einfamilienhaus Wintergärten



Im Erdgeschoss des Hauses präsentiert sich der beheizte Wintergarten, der das ganze Jahr über nutzbar ist. Der lichtdurchflutete Anbau mit Heizung schafft zusätzlichen Wohnkomfort und bietet den direkten Zugang zur großen Gartenterrasse.

Der zweite Wintergarten im Obergeschoss ist ebenfalls beheizt und vom großen Schlafzimmer aus erreichbar.

Haus
Wintergärten
Terrasse / Garten

Einfamilienhaus
Terrasse / Garten



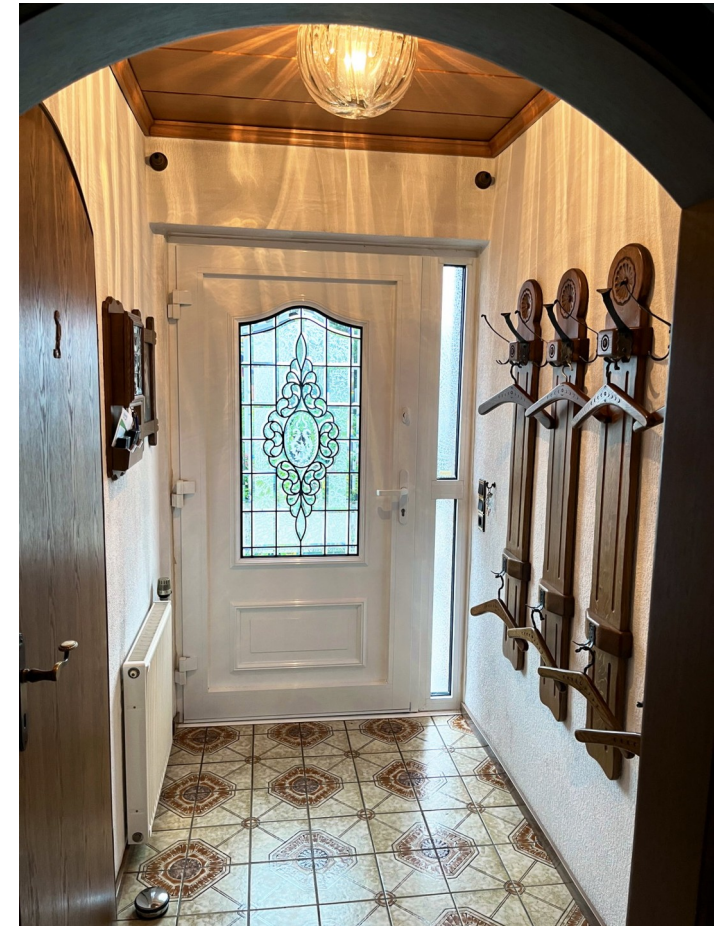
Direkt angrenzend an den Wintergarten befindet sich die pflegeleichte Terrasse - vollständig gepflastert und liebevoll gestaltet, ideal zum Entspannen, Grillen oder für einen kleinen Stadtgarten mit Hochbeeten oder Kübelpflanzen.

Ein Teil der großen Terrasse könnte auch wieder mit Rasen eingesät werden.

Eingangsbereich
Gäste-WC
Wohnen
Essen & Kochen

Die Wohnbereiche im Erdgeschoss

Eingangsbereich



Der einladende Eingangsbereich bietet ausreichend Platz für eine praktische Garderobe und empfängt Ihre Gäste mit einem separaten Gäste-WC.

Hier beginnt das Haus mit einer funktionalen und durchdachten Raumgestaltung, die den Alltag erleichtert.

Eingangsbereich

Gäste-WC

Wohnen

Essen & Kochen

Die Wohnbereiche im Erdgeschoss

Gäste-WC



Das separate Gäste-WC im Eingangsbereich zeigt sich im charmanten Stil der 70er-Jahre - ein echter Klassiker mit Potenzial für Ihre persönliche Gestaltung.

Eingangsbereich
Gäste-WC
Wohnen
Essen & Kochen

Die Wohnbereiche im Erdgeschoss

Wohnen



Der weitläufige Wohnraum mit offenem Wohn-Essbereich und Panoramafenster zum Garten bietet ausreichend Platz für Ihre individuelle Einrichtung. Von hier aus erreichen Sie den herrlichen Wintergarten.

Eingangsbereich
Gäste-WC
Wohnen
Essen & Kochen



Die Wohnbereiche im Erdgeschoss

Essen und Kochen



Der Essbereich mit offener Küche ist perfekt in den Wohnbereich integriert.

Die offene Gestaltung schafft ein kommunikatives Raumgefühl - ideal für Familienleben oder geselliges Beisammensein mit Freunden.

Treppe

Die Wohnbereiche Treppe



Der offene Wohn- und Essbereich wird durch eine stilvoll integrierte Treppe aufgelockert.

Mit ihrer modernen Formsprache in Holz-Stahl-Kombination und schwebenden Stufen verbindet sie die Etagen auf elegante Weise und unterstreicht das großzügige Raumgefühl des Hauses.

Flur

Schlafen 1

Schlafen 2

Schlafen 3

Bad

Die Wohnbereiche im Obergeschoss

Flur



Im Obergeschoss erwartet Sie ein zentraler Flurbereich, von dem aus alle Schlafzimmer sowie das Badezimmer direkt erreichbar sind. Die klare, funktionale Raumaufteilung sorgt für kurze Wege und eine angenehme Wohnstruktur - ideal für Familien oder Paare mit Homeoffice-Bedarf.

Flur

Schlafen 1

Schlafen 2

Schlafen 3

Bad

Die Wohnbereiche im Obergeschoss

Schlafen 1



Das Obergeschoss verfügt über 3 Schlafzimmer und ein großes Bad.
Dieser Raum ist ca.14 qm groß.

Flur
Schlafen 1
Schlafen 2
Schlafen 3
Bad



Die Wohnbereiche im Obergeschoss

Schlafen 2



Besonders hervorzuheben ist das größte Schlafzimmer dieser Etage, das über einen direkten Zugang zum beheizten Wintergarten verfügt. Dieser fließende Übergang verleiht dem Raum eine besondere Atmosphäre und macht ihn zu einem idealen Rückzugsort - ob als Elternschlafzimmer, Gästezimmer oder entspannter Arbeitsbereich mit Blick ins Freie.

Flur
Schlafen 1
Schlafen 2
Schlafen 3
Bad

Die Wohnbereiche im Obergeschoss

Schlafen 3



Das dritte Schlafzimmer eignet sich auch hervorragend als Arbeits- oder Gästezimmer.

Flur
Schlafen 1
Schlafen 2
Schlafen 3
Bad



Die Wohnbereiche im Obergeschoss

Bad



Das großzügige und sehr gepflegte Badezimmer stammt aus dem Baujahr und bietet viel Raum für individuelle Gestaltungsideen.

Mit seiner komfortablen Größe und Tageslichtfenster ist es ein echter Pluspunkt, der bei einer Modernisierung zum wahren Wohlfühlbad werden kann.

Kellerbereich



Die Bereiche im Kellergeschoss Keller



Das Haus ist komplett unterkellert mit 3 Kellerräumen. Von hier aus führt eine Treppe in den Gartenbereich.

Die Heizung wurde in 2020 erneuert.

Lage

Daten
im Überblick

Unser Resumé

Grundrisse



Die Lage

Gut angebunden in 44805 Bochum

Das Haus befindet sich in einer Stichstraße in ruhiger, familienfreundlicher Lage mit guter Infrastruktur. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten sowie Bus- und Bahnverbindungen sind fußläufig erreichbar. Die grüne Umgebung bietet hohen Freizeitwert - ideal für Spaziergänge, Jogging oder Fahrradtouren. Auf die einschlägigen Autobahnen fahren Sie in wenigen Minuten.

Das direkte Wohnumfeld ist geprägt von gepflegten Ein- und Mehrfamilienhäusern, großzügigen Grünflächen und einer gewachsenen Nachbarschaftsstruktur.



Lage Daten im Überblick Unser Resumé Grundrisse



Energiebedarfsausweis

gültig bis : 22.09.2035

Endenergiebedarf: 196,1 kWh(m²a)

Energieeffizienzklasse: F

Energieverbrauch für Warmwasser
enthalten.

Baujahr im Energieausweis: 1976

Wesentlicher Energieträger: Gas

Daten im Überblick

Objektart:	Einfamilienhaus	Stellplatzart:	1 Garage
Objekttyp:	Reihenmittelhaus	Stellplatzanzahl:	1
PLZ:	44805	Terrassen:	1
Ort:	Bochum-Harpen	Wintergärten:	2
Wohnfläche: Davon Wintergärtenanteil:	ca. 120 m² ca. 13 m²	Grundstücksgröße:	ca. 173 m²
Nutzfläche:	ca. 50 m²	Baujahr:	1976
Anzahl Zimmer:	4	Befuerung:	Gas
Anzahl Schlafzimmer:	3,00	Heizungsart:	Zentralheizung aus 2020
Anzahl Badezimmer:	1,00 + Gäste-WC	Zustand:	Teilsanierungsbedürftig
Kaufpreis:	299.000,- EUR	Entfernung Kindergarten:	0,65 km
Provision:	3,57% Käufercourtage	Entfernung Grundschule:	0,60 km

Der überwiegende Zustand des Hauses ist baujahrestypisch.

Das Flachdach wurde vor ca.8 Jahren neu mit Bitumenbahnen gedeckt.

Die Heizung stammt aus dem Jahr 2020.

Ein stilvolles Detail sind die Innentüren in Rundbogenausführung im Erd-und Obergeschoss.

Das Haus ist komplett unterkellert. Es gibt einen Außenzugang in den Keller.

Unser Resumé

Dieses charmante Reihemittelhaus aus dem Jahr 1976 überzeugt durch eine ruhige Lage, eine funktionale Raumaufteilung und besondere Highlights wie zwei beheizbare Wintergärten sowie eine große, sonnige Terrasse. Mit viel Licht, Platz und Potenzial eignet sich die Immobilie ideal für Familien oder Paare, die ein gemütliches Zuhause mit zusätzlichem Wohnkomfort suchen. Ob als Rückzugsort vom Alltag oder als Lebensmittelpunkt in stadtnaher Umgebung - dieses Haus bietet eine solide Basis mit viel Gestaltungsspielraum für Ihre Wohnträume. Das Haus verfügt über einen weitläufigen Wohn-Essbereich mit offener Küche und Zugang zum Wintergarten und in den Garten. Im ersten Obergeschoss gibt es drei Schlafzimmer, ein großes Bad und einen weiteren Wintergarten.

Für Ihr Auto steht zudem eine geräumige Garage zur Verfügung.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer ausführlichen Besichtigung.

**Der Kaufpreis: 299.000,- €
inklusive Grundstück und Garage**

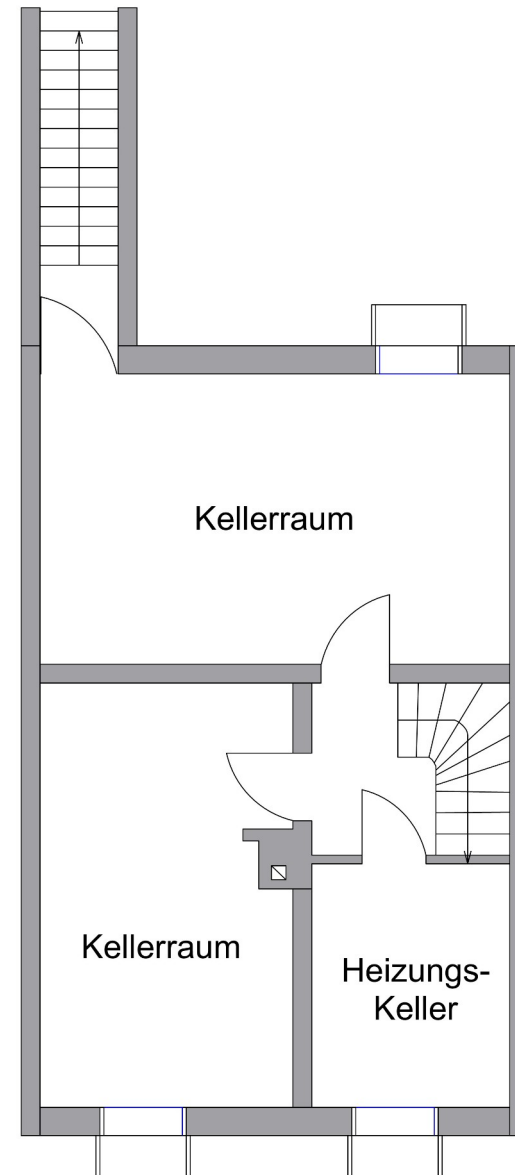
Gern sind wir Ihnen auch bei der Finanzierung Ihrer Immobilie durch unsere Kooperationspartner behilflich.

Unsere Tätigkeit ist auf den Nachweis und/oder die Vermittlung von Verträgen gerichtet. Bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages oder eines ähnlichen Vertrages oder eines Erwerbs im Zwangsversteigerungsverfahren ist von dem Käufer eine Maklercourtage von 3,57% des Kaufpreises zu entrichten. Unsere Maklercourtage ist verdient, sofern durch unsere Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit ein Vertrag zustande kommt, wobei Mitursächlichkeit genügt.

Ein Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Alle Angaben stammen vom Eigentümer, eine Haftung für die Richtigkeit der Angaben übernehmen wir nicht. Wir behalten uns ausdrücklich vor, auch für die andere Vertragspartei provisionspflichtig tätig zu werden. Eine Weitergabe unseres Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung ist unzulässig und verpflichtet zum Schadenersatz in Höhe der angegebenen Provision.

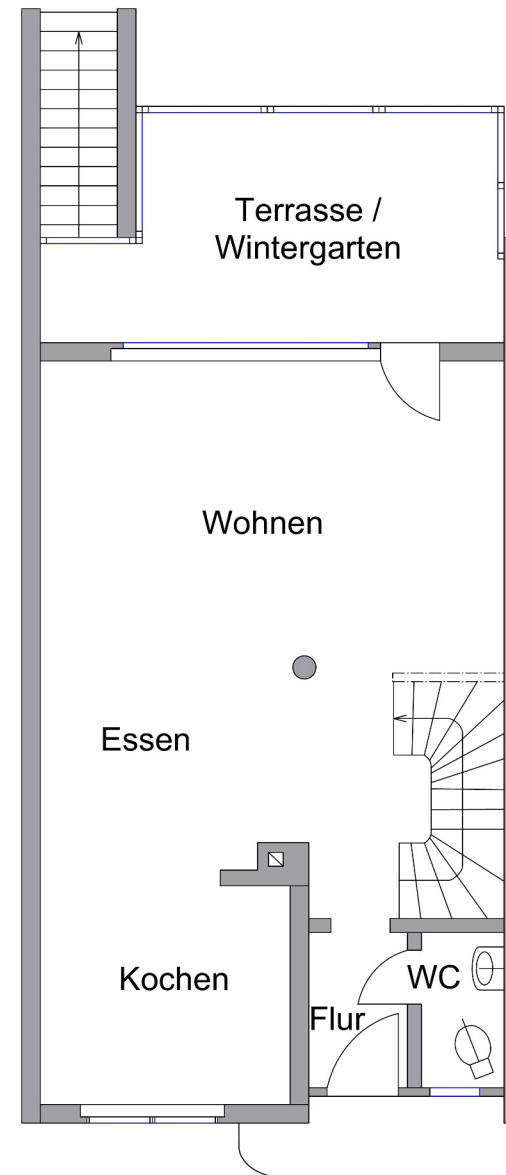
Lage
Daten
im Überblick
Unser Resumé
Grundrisse

Grundriss Kellergeschoss



Lage
Daten
im Überblick
Unser Resumé
Grundrisse

Grundriss Erdgeschoss



Lage
Daten
im Überblick
Unser Resumé
Grundrisse

Grundriss Obergeschoss

