

DIREKT VOM EIGENTÜMER – PROVISIONSFREI

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 m²



604 m²
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 m² mit 6 Zimmern ein mediterranes Lebensgefühl von Ruhe und Entspannung. Lichtdurchflutete Räume, große Fenster und ein durchdachter Grundriss schaffen ein einzigartiges Wohnambiente.

Das 604 m² 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 ²
	Wohnfläche ca.:	249,5 m ²
	Grundstücksfläche:	604 m ²
	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 ² *a)
	Energieklasse:	F

	Einliegerwohnung:	ja
	Garage:	1
	Stellplatz außen:	1
	Bezugsfrei ab:	sofort

LAGE – NATURNAH & BESTENS ANGEBUNDEN

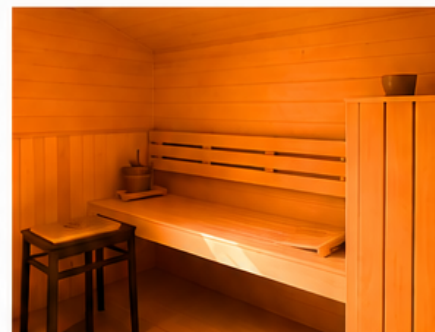
Das Architektenhaus befindet sich am Waldrand, mitten im Grünen, in einer ruhigen und begehrten Wohnlage von Bochum-Linden im Süd-Westen der Stadt.

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.

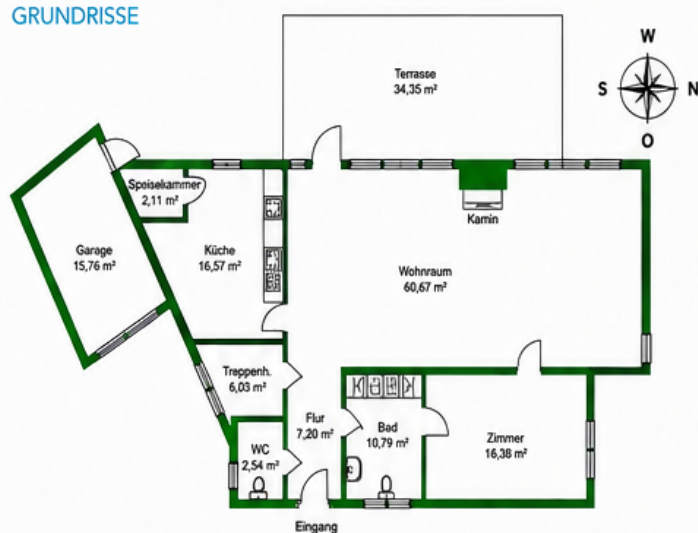
Der Ortskern von Bochum-Linden mit zahlreichen Geschäften, Restaurants, Cafés, Schulen, Kindergärten und ärztlicher Versorgung ist schnell erreichbar.

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.

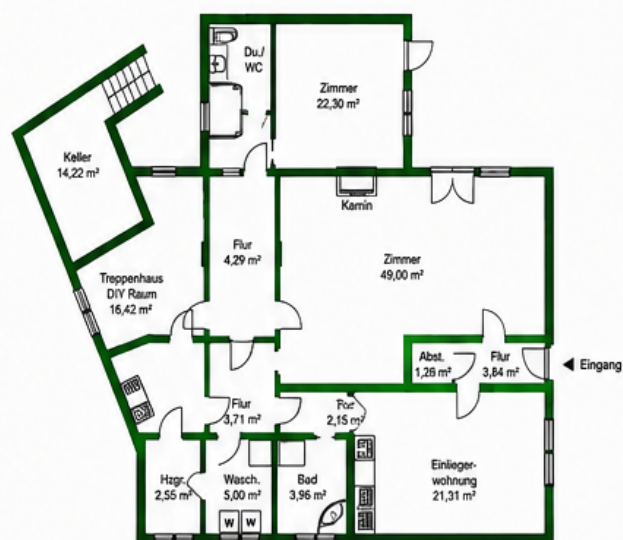
Auch die Stadt Essen (UND IHR HAUPTBAHNHOF) ist in wenigen Minuten erreichbar. Dortmund ca. 40 Minuten, Düsseldorf ca. 45 Minuten.



GRUNDRISSSE



Obergeschoss



Untergeschoss

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 § 16 E. Energieeffizienzverordnung (EnEV) vom 13. November 2010

Gültig bis: 16.07.2025

Registrierungsnummer¹ NIK-2015-000795295

1

Gebäude

Gebäudetyp	Einzelanbau mit Einfamilienhaus
Adresse	Am Christlich 28, 44879 Bochum
Gebäudeart	Gesamtes Gebäude
Baujahr Gebäude	1985
Baujahr Wärmeerzeuger ²	1984
Anzahl Wohnungen	2
Heizfläche (m ²)	262,8 m ² ☐ nach § 16 E. EnEV aus der Wärmeleistung berechnet
Heizfläche (m ²)	262,8 m ² ☐ nach § 16 E. EnEV aus der Wärmeleistung berechnet
Erneuerbare Energien	41 Erdgas (E) ☐ Biomasse (B) ☐ Wasserkraft (W) ☐ Windkraft (W) ☐ Photovoltaik (P) ☐ Solarthermie (S) ☐ Geothermie (G) ☐ Windkraft (W) ☐ Photovoltaik (P) ☐ Solarthermie (S) ☐ Geothermie (G)
Art der Lüftung / Heizung	☐ Fensterlüftung ☐ Drahtstrahlungs- / Wärmepumpe ☐ Drahtstrahlungs- / Wärmepumpe ☐ Drahtstrahlungs- / Wärmepumpe
Art der Lüftung / Heizung	☐ Drahtstrahlungs- / Wärmepumpe ☐ Drahtstrahlungs- / Wärmepumpe ☐ Drahtstrahlungs- / Wärmepumpe
Art der Lüftung / Heizung	☐ Drahtstrahlungs- / Wärmepumpe ☐ Drahtstrahlungs- / Wärmepumpe ☐ Drahtstrahlungs- / Wärmepumpe

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

- Das Gebäude ist energetisch besser als ein durchschnittliches Gebäude, das aus demselben Zeitraum stammt.
- Das Gebäude ist energetisch besser als ein durchschnittliches Gebäude, das aus demselben Zeitraum stammt.
- Das Gebäude ist energetisch besser als ein durchschnittliches Gebäude, das aus demselben Zeitraum stammt.
- Das Gebäude ist energetisch besser als ein durchschnittliches Gebäude, das aus demselben Zeitraum stammt.

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis kann nur für Gebäude verwendet werden, die aus demselben Zeitraum stammen.

Aussteller:
Sachverständigen
Büro für Energieberatung
Wittenstraße 5d
44880 Bochum

17.07.2010
Ausstellungsdatum

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

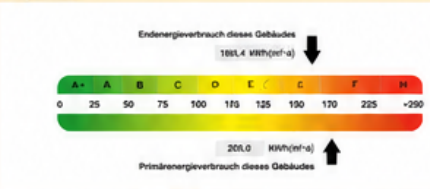
gemäß dem § 16 E. Energieeffizienzverordnung (EnEV) vom 13. November 2010

Gültig bis: 16.07.2025

Registrierungsnummer¹ NIK-2015-000795295

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

188,4 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum	von	bis	Endenergie ¹	Primärenergie ²	Anteil Wärmeerzeuger (Jahres)	Anteil Heizung (Jahres)	Klimafaktor
25.04.2015	25.04.2015	25.04.2016	Endgas E	1,10	115068	-	1,17
25.04.2016	25.04.2016	25.04.2017	Wärmespeicher	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 angewendeten EnEV, gegebenenfalls Übergangsverordnung (EnEV-ÜV).
2 Bei nicht nachträglicher Zuteilung der Registrierungsnummer (§ 17 Absatz 4 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen.
3 Eingang nachträglich einzureichen.
4 Bei Wärmeerzeugern Baugruppen (z. B. Kessel der Übergangszeit).