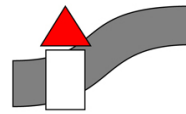


## Freistehendes Einfamilienhaus mit 3 Garagen, Vollkeller und Garten am Stadtpark in Höntrop



### Ihr Ansprechpartner

Schwelme Immobilien



### Schwelme Immobilien

Barmer Straße 1  
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787  
Fax: 02336 7786

#### Objektdaten

Objektnummer 172732-6445

Wohnfläche 137 m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

Abseits des Straßenlärms in einem reinen Wohngebiet im beliebten Bochumer Stadtteil Höntrop befindet sich dieses freistehende Ein-/ Zweifamilienhaus auf einem ca. 600 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> große Terrasse. Im Dachgeschoss befindet sich eine ca. 64 m<sup>2</sup> 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.

## Lage

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 Kindertageseinrichtungen, 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 kinderfreundlicher Stadtteil, von dem aus man aber auch schnell im städtischen Trubel von Wattenscheid, Bochum oder Essen unterwegs ist.

## 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: Holzterrasse Wohnungsabschlusstüren: Vollwertige Wohnungsabschlusstüren aus Holz Fenster: Erdgeschoss, überwiegend doppelverglaste Kunststoffenster, isolierverglaste Kunststoffenster im Schlafzimmer sowie Terrassentür, Bj. 2009; Dachgeschoss isolierverglaste Kunststoffenster, Bj. 2009, Spitzboden vier Velux-Dachflächenfenster aus Holz sowie eins aus Kunststoff, Giebelfenster isolierverglaste Kunststoffenster Fenstersicherung: Rollläden, manuell bedienbar. Innentreppe 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 m<sup>2</sup> 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/(m<sup>2</sup>a) Energieeffizienzklasse: H Baujahr Haus: 1956 Baujahr Heizungen: 1982,1995, 2006

## Bilder





















