



Bauprojekt

# Charlottenstraße 22a

44799 Wiemelhausen | Bochum

Doppelhaushälfte

Garten • Terrasse • Garage • Stellplatz





Neue Möglichkeiten erwarten Sie  
in Bochum!



Erfahren Sie mehr über unsere Projekte auf unserer Website: [bollmann-gruppe.de](https://bollmann-gruppe.de)

## Kurzbeschreibung

Im begehrten Neubaugebiet „3 Eichen“ in Bochum-Süd entsteht eine exklusive Doppelhaushälfte, die modernen Wohnkomfort und Nachhaltigkeit vereint. Das Objekt besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung auf drei Etagen, helle, großzügige Wohnflächen und eine hochwertige Ausstattung. Die 133,48 m<sup>2</sup> Wohnfläche bieten 5 Zimmer, eine eigene Garage und einen zusätzlichen Stellplatz. Ein privater Garten mit Terrasse und ein Keller mit Hobbyraum runden das Angebot ab. Das Gebäude erfüllt höchste energetische Standards und ist mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe, Fußbodenheizung sowie einer Photovoltaikanlage ausgestattet.

## Key Facts

Typ	Doppelhaushälfte
Etagenzahl	4 Geschosse inkl. Keller
Wohneinheiten	1
Wohnfläche	ca. 133,48 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Grundstücksfläche	ca. 340,00 m <sup>2</sup>
Garagen	1
Stellplätze	1
Garten	Ja
Terrasse	Ja

## Kaufpreis

**695.000,- EUR**

Provisionsfrei für Kaufende

Ja

Bezugsfrei ab

Sommer 2025

Energetischer Standard - KFN  
(optional: QNG zertifiziert)



## Makrolage

Bochum, im Herzen des Ruhrgebiets gelegen, bietet mit etwa 370.000 Einwohnern eine hohe Lebensqualität. Die Stadt ist durch Autobahnen und den Hauptbahnhof hervorragend angebunden. Als bedeutender Wissenschaftsstandort mit der renommierten Ruhr-Universität und weiteren Hochschulen, kombiniert Bochum moderne Bildungseinrichtungen mit einer lebendigen Kulturszene.

Das Schauspielhaus, das Deutsche Bergbaumuseum und Freizeitangebote am Kemnader See tragen zur Attraktivität der Stadt bei. Eine lebendige Innenstadt mit modernen Einkaufszentren, kleinen Boutiquen und zahlreichen Restaurants unterstreichen den urbanen Charakter. Zudem ist Bochum ein wirtschaftlich aufstrebender Standort mit vielen Unternehmen und Jobperspektiven.





## // Mikrolage

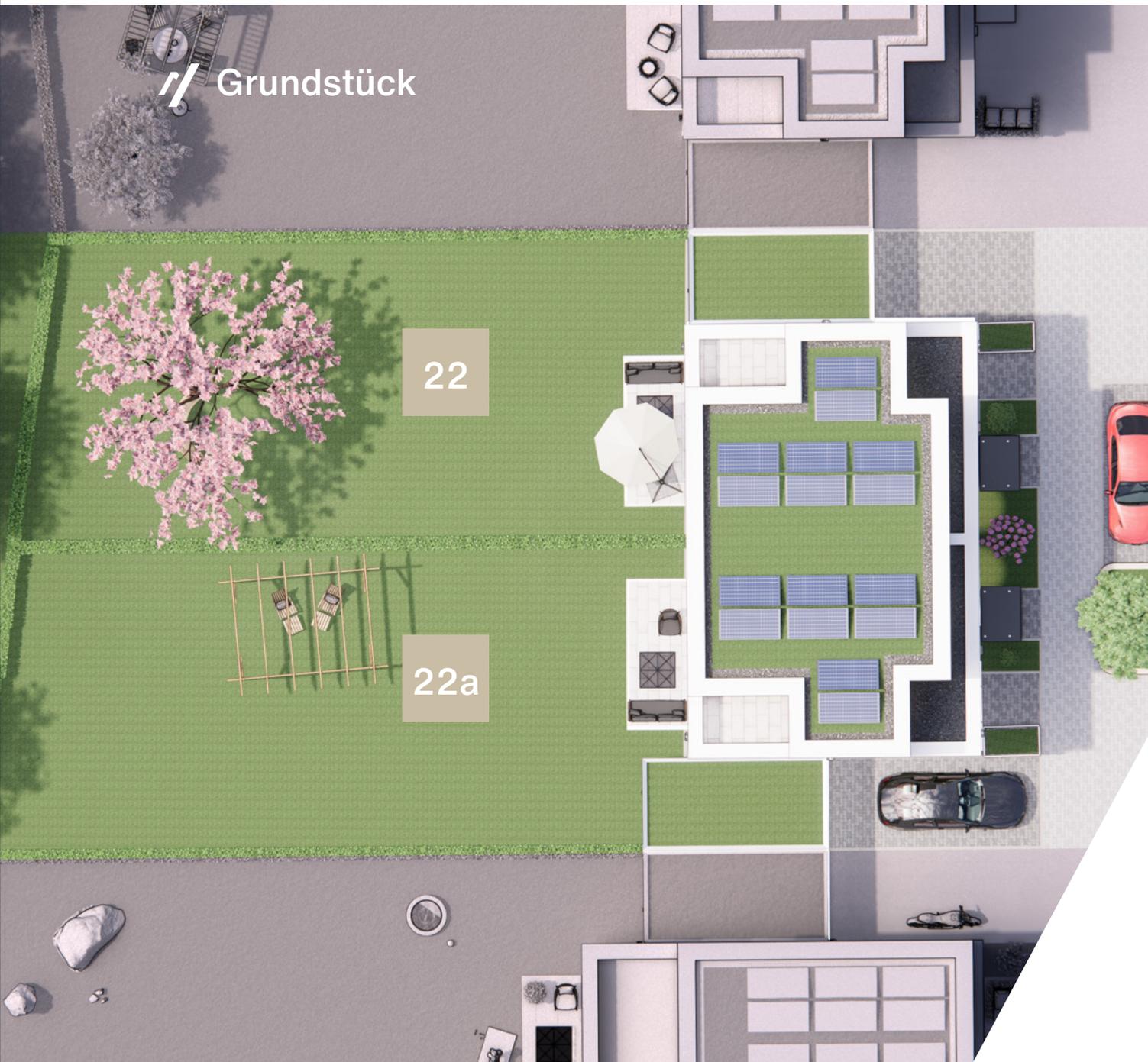
Die Grundstücke befinden sich im begehrten Stadtteil Wiemelhausen, der durch seine Nähe zur Innenstadt und eine hervorragende Infrastruktur besticht. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten sowie Cafés und Restaurants sind fußläufig erreichbar.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und die Nähe zu Autobahnen ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt sowie angrenzender Stadtteile. Gleichzeitig genießen Sie die Ruhe einer familienfreundlichen Wohngegend.

Bochum: Dynamik und  
Lebensqualität im Herzen  
des Ruhrgebiets!



## Grundstück



Das Grundstück umfasst eine Fläche von 340 m<sup>2</sup> und liegt in einem neu erschlossenen, ruhigen Wohngebiet. Der Garten ist großzügig bemessen und bietet viel Platz für Erholung und Freizeitaktivitäten im Grünen. Eine eigene Garage sowie ein zusätzlicher Stellplatz sind direkt am Haus verfügbar. Das moderne Doppelhaus ist freistehend und mit einem begrünten Dach sowie einer Terrasse ausgestattet.

### Technische Highlights:

- „Klimafreundlicher Neubau“ - KfW Förderung mit bis zu 100.000€
- Extra Raumhöhe im EG mit ca. 2,70m
- Gründach auf Haus und Garage
- Luft - Wasser - Wärmepumpe + Photovoltaikanlage für jedes Haus
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Fußbodenheizung
- Hochwertige Aluminium Haustüren und Überdachte Hauseingänge
- Hochwertig Fertiggestellte Bäder und Raum zur Selbstverwirklichung

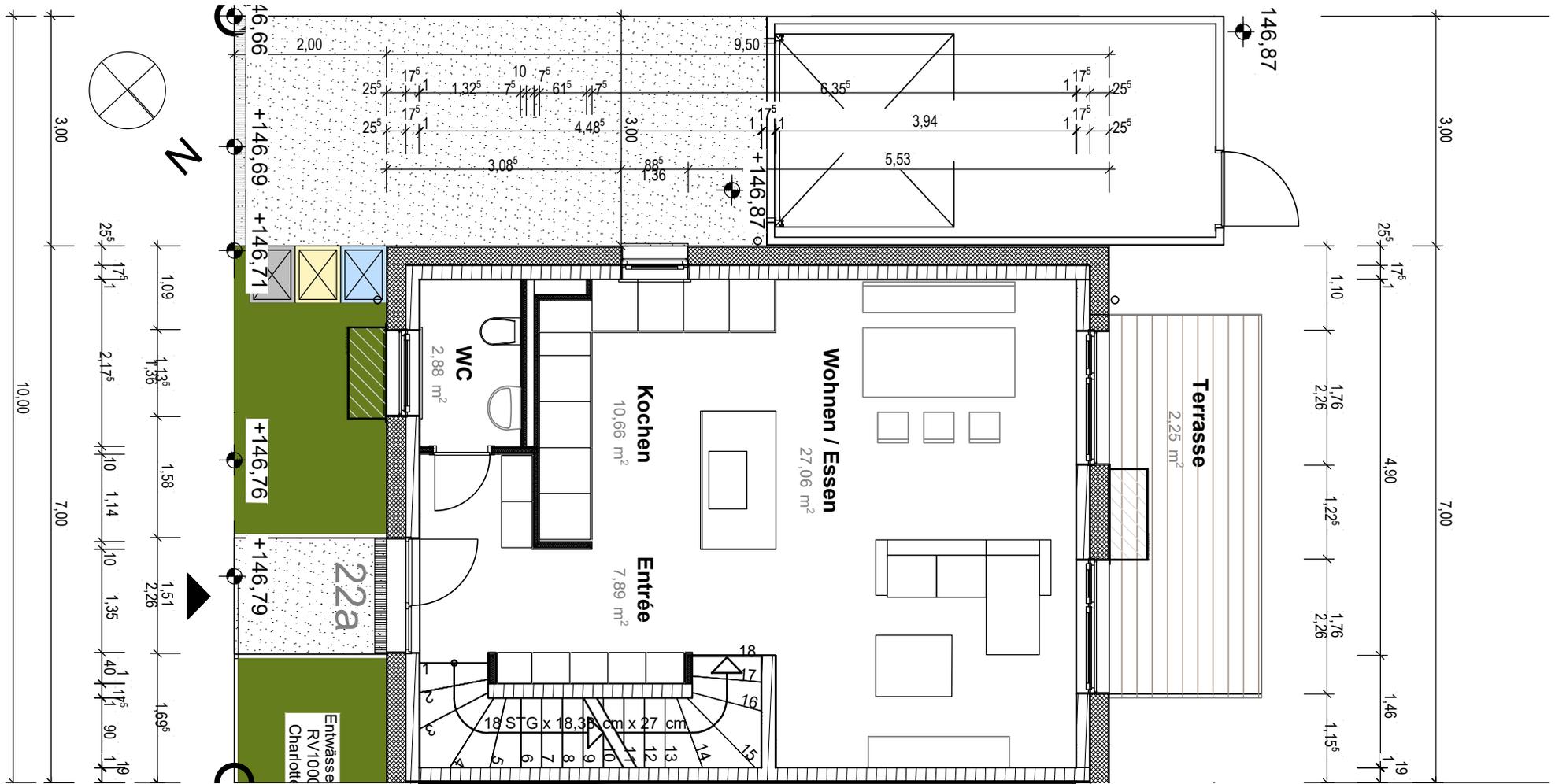




## // Erdgeschoss - 50,74 m<sup>2</sup>

1. Terrasse (Faktor 0,25)	2,25 m <sup>2</sup>
2. Wohnen / Essen	27,06 m <sup>2</sup>
3. Kochen	10,66 m <sup>2</sup>
4. Eingang	7,89 m <sup>2</sup>
5. WC	2,88 m <sup>2</sup>

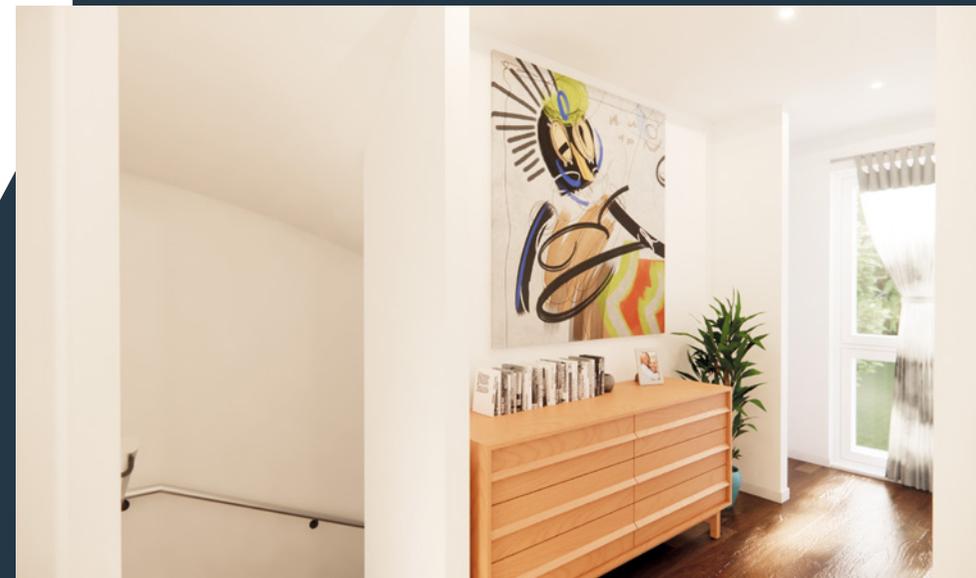


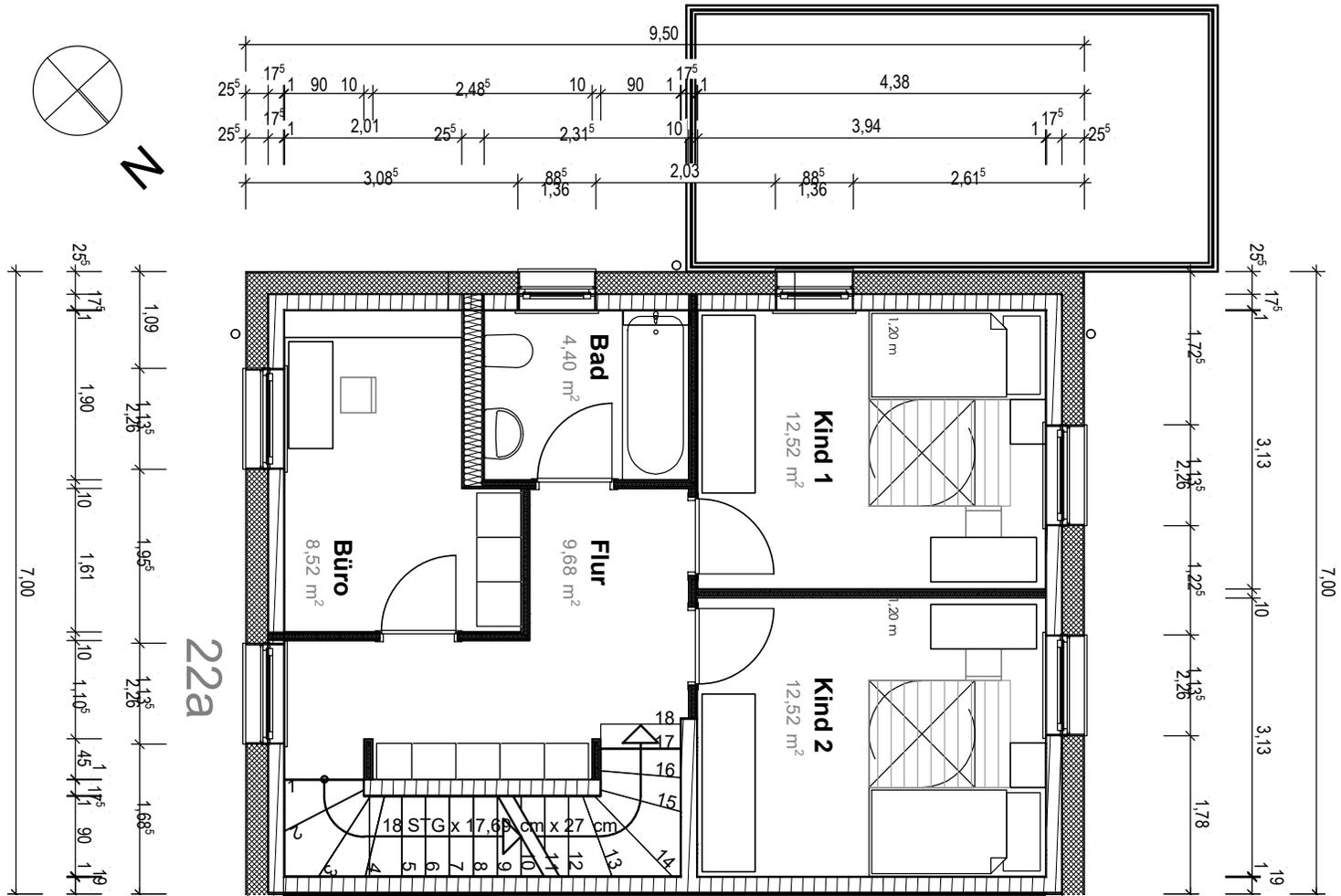




## // Obergeschoss - 47,76 m<sup>2</sup>

1. Flur	9,68 m <sup>2</sup>
2. Büro	8,52 m <sup>2</sup>
3. Bad	4,40 m <sup>2</sup>
4. Kind 1	12,52 m <sup>2</sup>
5. Kind 2	12,52 m <sup>2</sup>







## // 2. Obergeschoss - 34,42 m<sup>2</sup>

1. Schlafen	17,83 m <sup>2</sup>
2. Galerie	11,24 m <sup>2</sup>
3. Elternbad	5,11 m <sup>2</sup>
4. Terrasse (Faktor 0,25)	0,92 m <sup>2</sup>





# // Unverbindliche Visualisierungen





Abbildungen und Flächenangaben können vom tatsächlichen Bauvorhaben abweichen. Druckfehler und Irrtümer vorbehalten. Verbindlich ist ausschließlich die als Vertragsanlage beigefügte Planung (Baubeschreibung und Pläne), die von den dargestellten Informationen abweichen kann.





Querenburger Straße 40  
44789 Bochum

+49 234 588 757 23

[info@bollmann-gruppe.de](mailto:info@bollmann-gruppe.de)

[@bollmann-gruppe](#)

<https://bollmann-gruppe.de>

Grafikdesign, Medien & Visualisierung:

<https://onix-design.de>

©bollmann-gruppe - alle Rechte vorbehalten