

Bauprojekt

# Quellenweg 4A

44791 Grumme | Bochum

**Doppelhaushälfte**

Garten • Terrasse • Garage • PV-Anlage



 [bollmann-gruppe.de](https://bollmann-gruppe.de) • +49 234 588 75 70

1.03 - 10.06.25 - BOL\_QA4-3.01 • ©BOLLMANN GRUPPE • Querenburger Str. 40 - 44789 Bochum



Neue Möglichkeiten erwarten Sie  
in Bochum!



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

## Kurzbeschreibung

In bevorzugter Lage des Bochumer Stadtteils Grumme entstehen vier moderne Doppelhaushälften, die durch zeitgemäße Architektur, hochwertige Bauweise und ein wohlfreundliches Umfeld überzeugen. Die Wohnflächen von ca. 152 m<sup>2</sup> bis 177 m<sup>2</sup> bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien und anspruchsvolle Paare.

Großzügige Fenster, klare Grundrisse und moderne Ausstattung sorgen für ein helles, angenehmes Wohngefühl. Jede Einheit verfügt über eigene Außenflächen sowie Stellplatz oder Garage und erfüllt aktuelle Standards in Sachen Energieeffizienz und Wohnkomfort.

## Key Facts

|                   |                           |
|-------------------|---------------------------|
| Typ               | Doppelhaushälfte          |
| Etagenzahl        | 3 Geschosse               |
| Wohneinheiten     | 1                         |
| Wohnfläche        | ca. 177 m <sup>2</sup>    |
| Zimmer            | 6                         |
| Grundstücksfläche | ca. 227,00 m <sup>2</sup> |
| Garage            | 1                         |
| Garten            | Ja                        |
| Terrasse          | Ja                        |

## Kaufpreis

Provisionsfrei für Kaufende

**600.000,- EUR**

Ja

Bezugsfrei ab

Sommer 2026

Energetischer Standard - KfN  
(optional: QNG zertifiziert)





## Makrolage

Bochum, im Zentrum des Ruhrgebiets gelegen, zählt rund 370.000 Einwohner und überzeugt durch eine ausgezeichnete Infrastruktur und hohe Lebensqualität. Die Stadt ist über die Autobahnen A40, A43 und den Hauptbahnhof optimal angebunden. Als dynamischer Wissenschafts- und Wirtschaftsstandort mit der renommierten Ruhr-Universität Bochum sowie mehreren Fachhochschulen zieht Bochum junge Talente, Fachkräfte und Unternehmen gleichermaßen an.

Der Stadtteil Grumme liegt unmittelbar nördlich der Innenstadt und genießt eine hervorragende Lage mit kurzen Wegen zu urbanen Angeboten und gleichzeitig viel Grün. Bedeutende Kultureinrichtungen wie das Starlight Express Theater oder das Deutsche Bergbaumuseum befinden sich in der Nähe. Die Grummer Teiche sowie der Stadtpark bieten zudem vielfältige Naherholungsmöglichkeiten. Mit einer gut entwickelten Infrastruktur, einem starken Kultur- und Freizeitangebot sowie wirtschaftlicher Dynamik ist Bochum – und insbesondere Grumme – ein attraktiver Standort für modernes Wohnen und Leben.





## // Mikrolage

Die Grundstücke liegen im gefragten Stadtteil Grumme, nur wenige Minuten nördlich der Bochumer Innenstadt. Der Quellenweg zeichnet sich durch eine ruhige, grüne Umgebung aus, eingebettet in ein gewachsenes Wohngebiet mit hoher Wohnqualität. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Apotheken sowie Restaurants und Cafés befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Mehrere Bus- und U-Bahnlinien verbinden Grumme direkt mit der Innenstadt, dem Hauptbahnhof und der Ruhr-Universität. Auch die Autobahnen A40 und A43 sind in wenigen Minuten erreichbar und bieten optimale Verbindungen in das gesamte Ruhrgebiet.

Grumme kombiniert urbanes Leben mit naturnaher Erholung – insbesondere durch die nahegelegenen Grummer Teiche und den Stadtpark – und bietet damit ein ideales Umfeld für Familien, Berufstätige und Ruhesuchende gleichermaßen.

**Bochum: Dynamik und  
Lebensqualität im Herzen  
des Ruhrgebiets!**



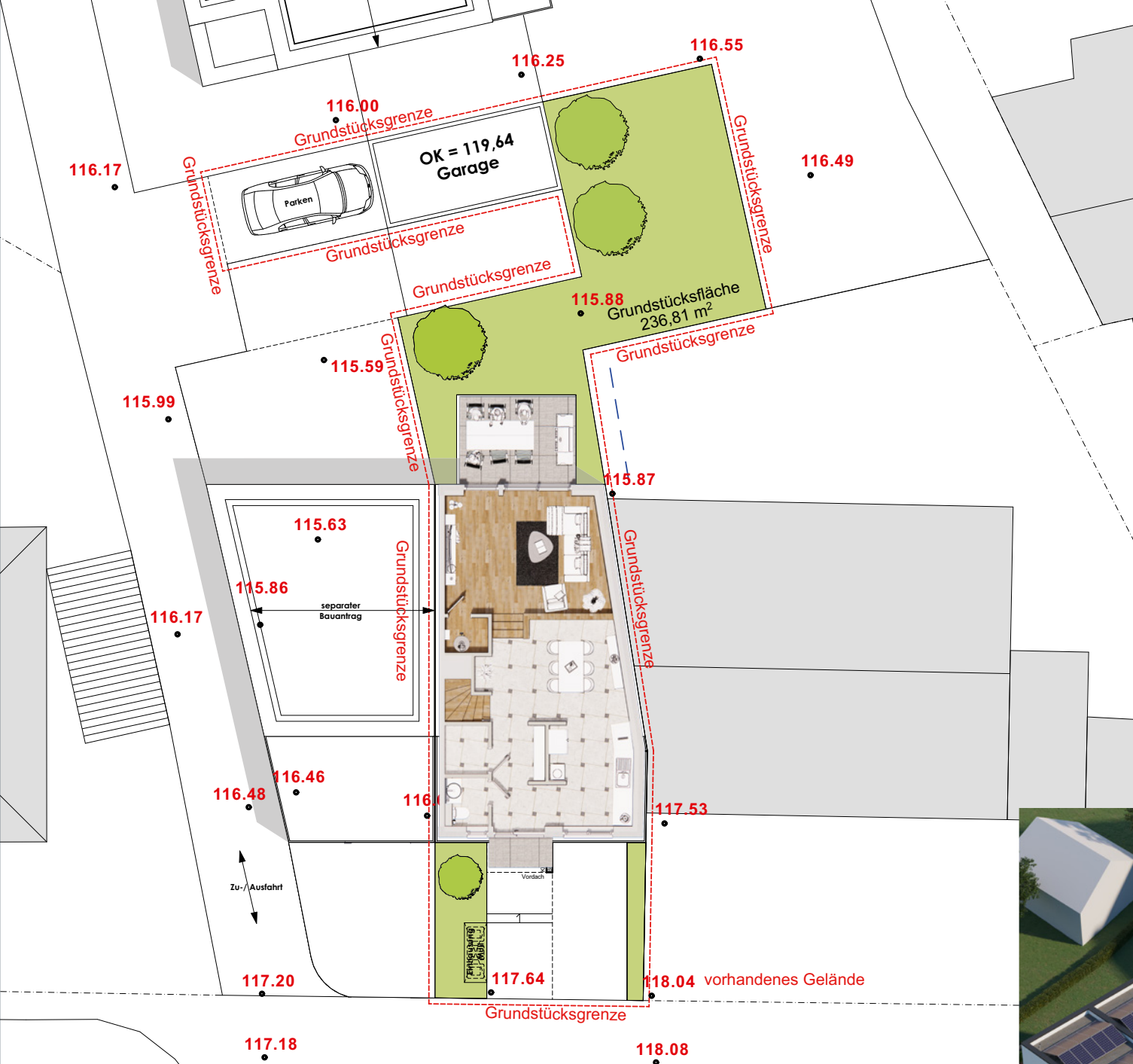
# Grundstück

Das Grundstück umfasst eine Fläche von 227 m<sup>2</sup> und befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet.

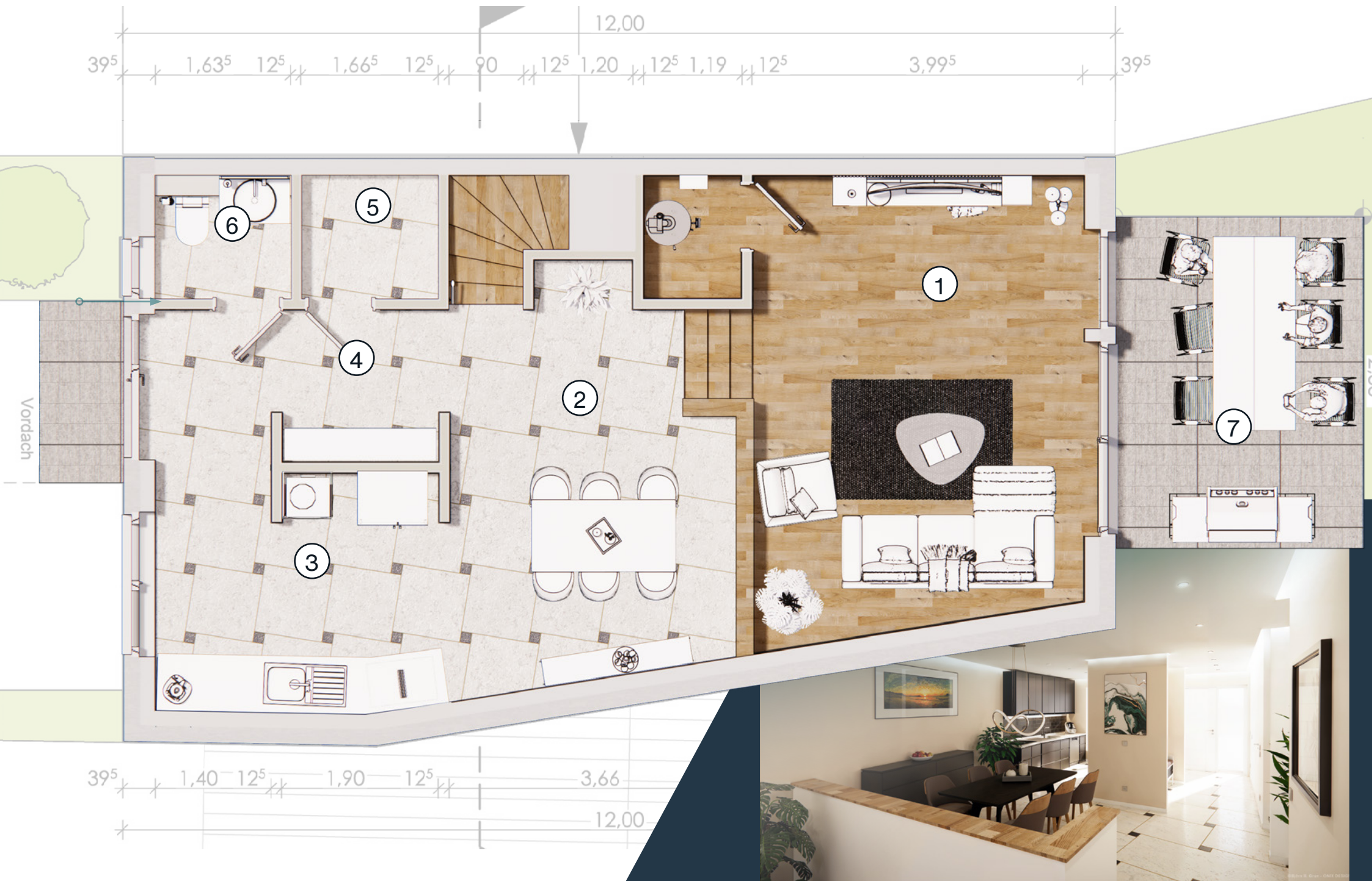
Die Doppelhaushälfte verfügt über einen Stellplatz, sowie einen Garten und eine Terrasse, die zum Entspannen im Freien einladen.

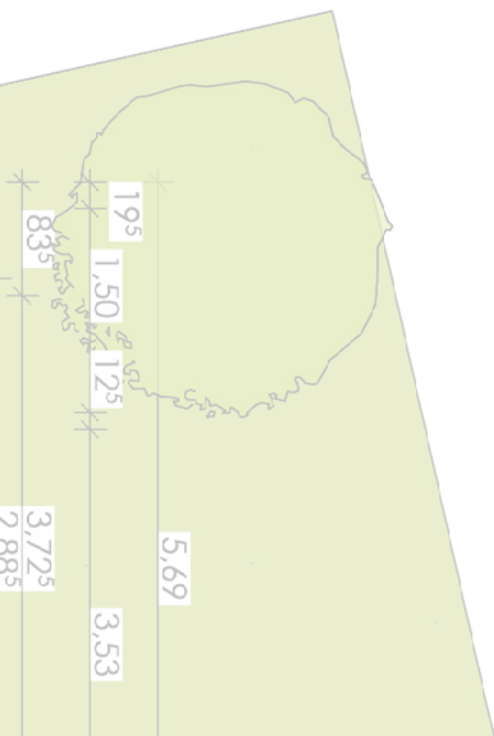
## Technische Highlights:

- „Klimafreundlicher Neubau“ - KFW Förderung mit bis zu 100.000€
- 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

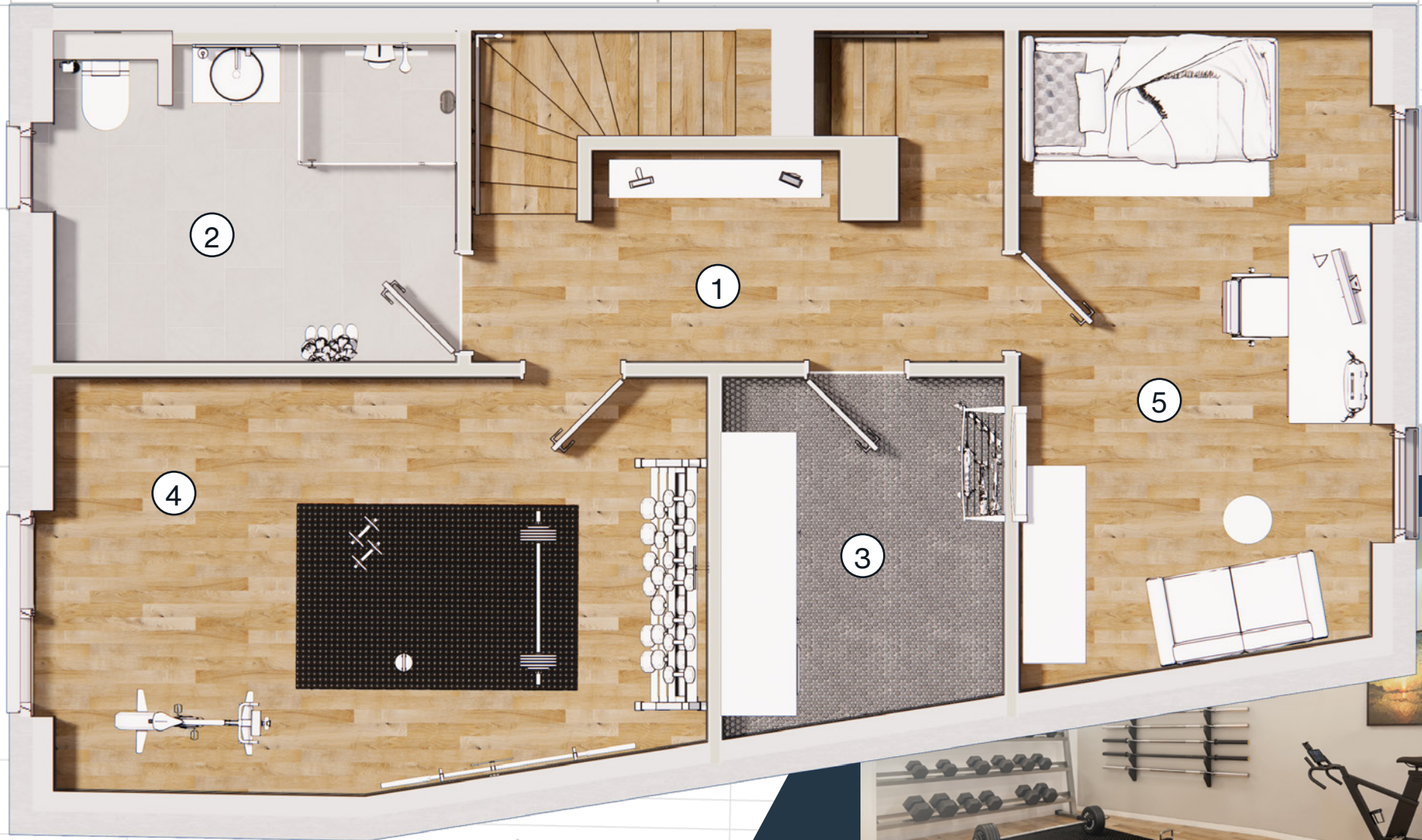
|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| 1. Wohnen         | 22,46 m <sup>2</sup> |
| 2. Essen          | 17,05 m <sup>2</sup> |
| 3. Küche          | 10,54 m <sup>2</sup> |
| 4. Flur           | 6,71 m <sup>2</sup>  |
| 5. Abstellraum    | 2,5 m <sup>2</sup>   |
| 6. WC             | 2,17 m <sup>2</sup>  |
| 6. HA             | 1,78 m <sup>2</sup>  |
| 7. Terrasse (25%) | 3,15 m <sup>2</sup>  |

**Gesamt** **66,36 m<sup>2</sup>**





12,00  
 39<sup>5</sup> 88 12<sup>5</sup> 2,42 12<sup>5</sup> 90 12<sup>5</sup> 2,11 12<sup>5</sup> 25 12<sup>5</sup> 90 12<sup>5</sup> 3,00 39<sup>5</sup>

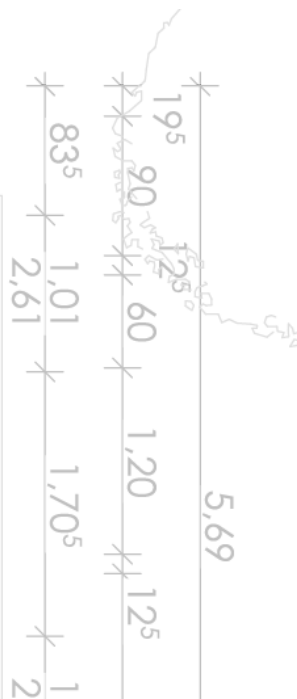


39<sup>5</sup> 5,56 12<sup>5</sup>

Seite 8







## // Obergeschoss

|                      |                      |
|----------------------|----------------------|
| 1. Flur              | 8,25 m <sup>2</sup>  |
| 2. Bad               | 9,21 m <sup>2</sup>  |
| 3. HWR / Abstellraum | 6,93 m <sup>2</sup>  |
| 4. Fitness / Kind 1  | 19,36 m <sup>2</sup> |
| 5. Gast / Kind 2     | 16,51 m <sup>2</sup> |

**Gesamt** **60,26 m<sup>2</sup>**









## // Staffelgeschoss

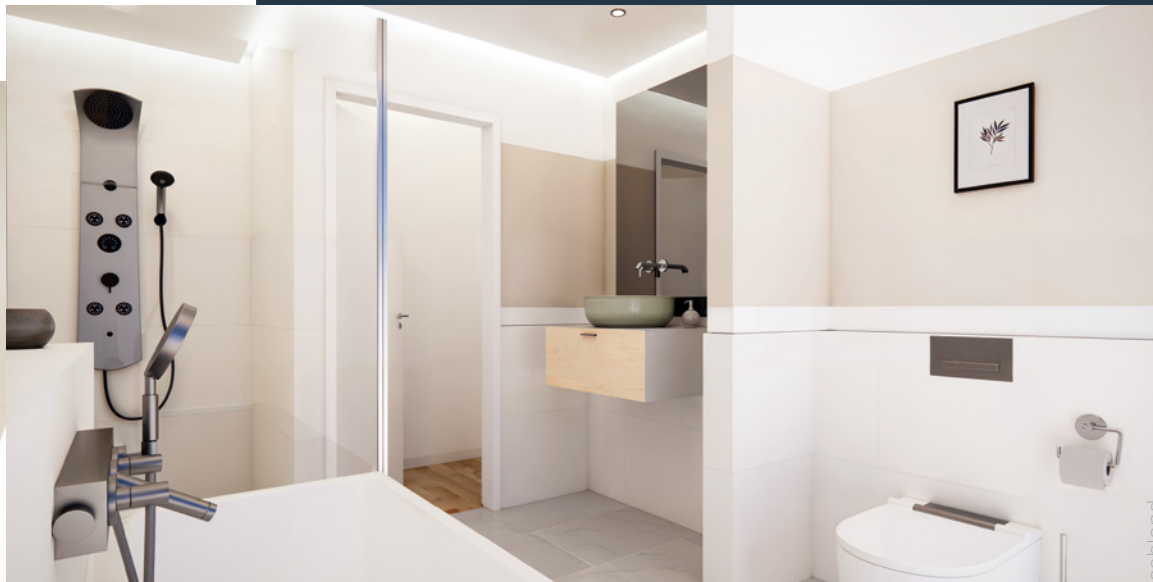
|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| 1. Flur           | 4,36 m <sup>2</sup>  |
| 2. Bad            | 8,45 m <sup>2</sup>  |
| 3. Schlafzimmer   | 18,34 m <sup>2</sup> |
| 4. Ankleide       | 7,06 m <sup>2</sup>  |
| 5. Terrasse (50%) | 12,24 m <sup>2</sup> |

**Gesamt** **50,45 m<sup>2</sup>**





















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**

**@bollmann-gruppe**

**<https://bollmann-gruppe.de>**

Grafikdesign, Medien & Visualisierung:

<https://onix-design.de>

Sonstige Medien:

©Hossein Jaber, © ArTo, ©mushmedia

©bollmann-gruppe - alle Rechte vorbehalten