



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-RoKa-75214

## TOP-LAGE in Bochum: Grundstück mit Potenzial und sanierungsbedürftigem Haus

### Eckdaten

<b>Kaufpreis</b>	<b>359.999,00 €</b>
<b>Provision</b>	<b>3,57 % inkl. MwSt inkl. MwSt.</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>135,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>1.030,0 m<sup>2</sup></b>

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**Befuerung**

**Öl**

**Energieausweis**

**Energieträger**  
**Geltende EnEV**  
**Gebäudeart**

**Öl**  
**Liegt bei Besichtigung vor**  
**Wohngebäude**

**Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Lage

**Das Grundstück mit Bestandsgebäude befindet sich in einer äußerst ruhigen und begehrten Wohnlage in Bochum-Linden, genauer an der Adresse Am Krüzweg 11, 44879 Bochum. Der Krüzweg ist eine ruhige Sackgassenstraße, die kaum Durchgangsverkehr zulässt und dadurch eine besonders angenehme Wohnatmosphäre bietet. In unmittelbarer Nähe befindet sich zudem ein kleiner eingezäunter Spielplatz, der vor allem für Familien attraktiv ist.**

**Ein besonderes Highlight der Lage ist die fußläufige Nähe zur Ruhr. In nur wenigen Minuten erreicht man die naturnahen Wege entlang des Flussufers – ideal für Spaziergänge, Joggingrunden, Fahrradtouren oder einfach zum Entspannen im Grünen. Diese direkte Nähe zu Natur und Wasser sorgt für eine hohe Lebensqualität und macht die Wohnlage besonders reizvoll.**

**Trotz der ruhigen Umgebung ist die Anbindung hervorragend: Die Autobahn A44 ist schnell erreichbar, und auch der öffentliche Nahverkehr bietet mit nahegelegenen Haltestellen (Tram und Bus) eine gute Verbindung in die umliegenden Stadtteile sowie in die Bochumer Innenstadt.**

**Die Versorgung des täglichen Bedarfs ist ebenfalls komfortabel: In kurzer Entfernung befinden sich Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und weitere Geschäfte. Das sorgt für kurze Wege und eine unkomplizierte Alltagsgestaltung.**

**Auch im Bereich Bildung und Betreuung ist die Lage ideal. Kindergärten und Schulen – darunter die Theodor-Körner-Schule – sind gut erreichbar und bieten Familien eine solide Infrastruktur in unmittelbarer Umgebung.**

**Für die medizinische Versorgung ist ebenfalls bestens gesorgt: Die Augusta-Krankenanstalt Bochum-Linden sowie mehrere Apotheken liegen nur wenige Minuten entfernt.**

**Der Stadtteil Bochum-Linden vereint ruhiges, naturnahes Wohnen mit einer sehr guten städtischen Infrastruktur. Die Kombination aus Sackgassenlage, unmittelbarer Ruhr-Nähe und guter Anbindung macht dieses Grundstück zu einer besonders attraktiven Adresse – sowohl für Familien als auch für Kapitalanleger oder Bauherren.**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Objektbeschreibung**

*Dieses großzügige 1.030 m<sup>2</sup> große Grundstück in gefragter Wohnlage von Bochum-Linden bietet eine seltene Gelegenheit für Familien, Bauherren oder Investoren. Durch seine Lage in einer ruhigen Sackgassenstraße und die fußläufige Nähe zur Ruhr kombiniert es eine idyllische Wohnatmosphäre mit naturnaher Lebensqualität und gleichzeitig sehr guter städtischer Infrastruktur.*

*Auf dem Grundstück befindet sich ein sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus, aus dem Jahr 1956. Aufgrund des Sanierungsstaus bietet das Bestandsgebäude zwei klare Optionen: Es kann entweder umfassend saniert und an moderne Wohnansprüche angepasst werden – oder es besteht die Möglichkeit, das Haus abzureißen und einen Neubau zu realisieren, wie es bereits erfolgreich auf dem direkten Nachbargrundstück umgesetzt wurde.*

*Da für das Gebiet kein Bebauungsplan existiert, richtet sich die bauliche Nutzung nach §34 BauGB (Umgebungsbebauung). Dadurch eröffnen sich flexible Gestaltungsspielräume, die sich an der vorhandenen Nachbarbebauung orientieren.*

*Das weitläufige Grundstück bietet ideale Voraussetzungen für eine moderne Neubebauung, einen großzügigen Garten, ein Mehrgenerationenprojekt oder individuelle Wohnkonzepte. Die ruhige, familienfreundliche Lage, kombiniert mit der Nähe zu Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, medizinischer Versorgung sowie einer guten Verkehrsanbindung, macht dieses Objekt zu einer besonders attraktiven Adresse.*

*Ein Grundstück mit diesem Potenzial und dieser Lagequalität ist in Bochum-Linden selten – eine hervorragende Möglichkeit für alle, die naturnah wohnen und dabei nicht auf komfortable Infrastruktur verzichten möchten.*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

## **Ausstattung**

- Grundstücksgröße: ca. 1.030 m<sup>2</sup>**
- Top-Lage in ruhiger Sackgasse**
- Fußläufige Nähe zur Ruhr**
- Sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus auf dem Grundstück Baujahr 1956**
- Kein Bebauungsplan vorhanden – bauplanungsrechtliche Orientierung nach §34 BauGB (Umgebungsbebauung maßgeblich)**
- Großzügige Grundstücksbreite – ideal für verschiedene Bebauungsmöglichkeiten**
- Sehr ruhiges, familienfreundliches Wohnumfeld**
- Naturnahe Umgebung mit Spazier- und Radwegen entlang der Ruhr**
- Attraktive Infrastruktur: Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung in direkter Nähe**
- Gute Verkehrsanbindung: ÖPNV und schnelle Erreichbarkeit der A44**
- Interessant für Investoren, Bauherren & Familien**
- Viel Potenzial zur individuellen Gestaltung des Grundstücks und der Bebauung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

## **Sonstiges**

***Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende.***

***Wenn Sie Interesse an der Immobilie haben, fordern Sie gerne das ausführliche Exposé an, das Ihnen in der Regel kurzfristig und automatisch zugesandt wird.***

***Sollten Sie eine Besichtigung wünschen, antworten Sie am besten direkt per E-Mail auf das Exposé. Bitte geben Sie dabei stets Ihre vollständigen Kontaktdaten an.***

***Die Objektbeschreibung basiert ganz oder teilweise auf den Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Informationen übernehmen wir keine Gewähr.***

***Möchten auch Sie Ihre Immobilie professionell vermarkten? Dann kontaktieren Sie uns gerne! Wir stehen Ihnen täglich von Montag bis Sonntag zwischen 6:00 und 22:00 Uhr persönlich zur Verfügung. Über 200.000 aktive Interessenten warten bereits auf Ihr Angebot.***

***Bitte beachten Sie, dass das Exposé möglicherweise unter Zuhilfenahme von Künstlicher Intelligenz (KI) erstellt oder überarbeitet wurde. Dabei wurden jedoch keine wesentlichen Merkmale verändert.***

**FALC Immobilien Essen**

**Robin Kaiser**

**Mobil (Mo. – Fr. | 8:00 - 19:00 Uhr): 0176 222 51995 \*WHATSAPP-BUSINESS\***

**Hotline (Mo. – So. | 6:00 - 22:00 Uhr): 0800 646 0 646**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

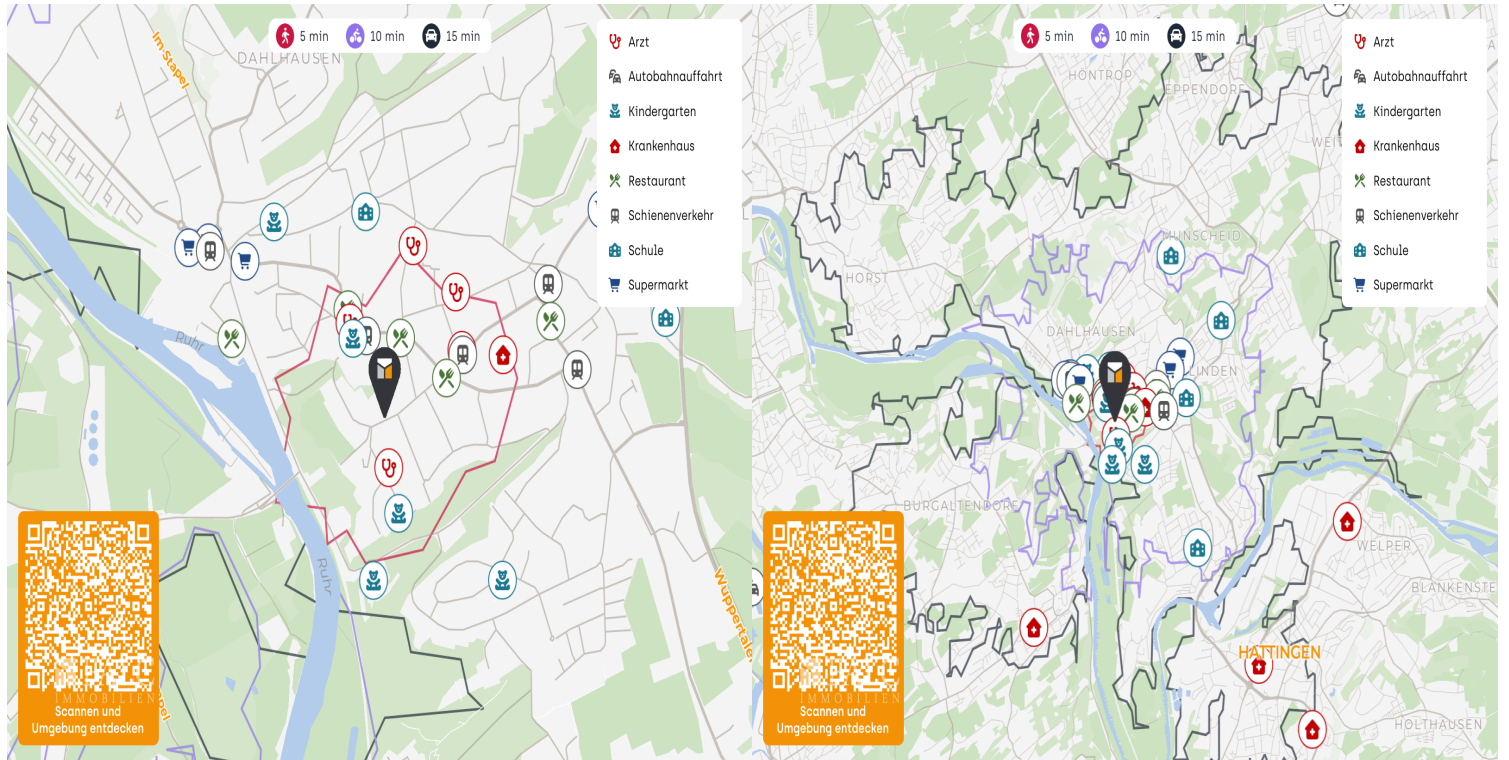
[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)