

Exposé

Erdgeschosswohnung in Bochum

**Sanierte Altbau-Wohnung im EG mit Garten →
Besichtigung am 24. Januar**



Objekt-Nr. OM-300010

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **840 € + NK**

Hattinger Str.
44795 Bochum
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1914
Etagen	1
Zimmer	3,50
Wohnfläche	87,00 m²
Nutzfläche	87,00 m²
Energieträger	Gas
Nebenkosten	210 €
Mietsicherheit	2.520 €

Übernahme	ab Datum
Übernahmedatum	01.04.2026
Zustand	saniert
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Etage	Erdgeschoss
Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Vermietet wird diese 2024 aufwendig sanierte Erdgeschoss-Wohnung im Altbau. Das Haus hat vier Wohneinheiten und verfügt über einen von den Mietern gemeinsam genutzten ruhigen Garten mit überdachtem Sitzplatz und Teich.

Die Wohnung bietet auf der ruhig gelegenen Gartenseite (Südost) ein Schlafzimmer mit Einbauschränk, die große Küche mit Abstellkammer und das modern ausgestattete Tageslichtbad mit Badewanne.

Zur Straße hin befinden sich zwei flexibel nutzbare Wohnräume und ein kleineres Zimmer, das als Studio, Büro, Kinderzimmer oder Abstellraum genutzt werden kann.

Die Räume sind über einen zentralen Flur verbunden. Durch die altbautypische Deckenhöhe (über 3 Meter) und die großen Fenster entsteht ein besonders großzügiges Wohngefühl.

Besichtigungen finden am 24. Januar (Samstag) jeweils am Vor- und Nachmittag statt. Vorherige Terminabsprache mit dem Vermieter ist erforderlich.

Ausstattung

Sie können mit dem Vermieter die Übernahme der derzeit eingebauten Küche separat vereinbaren. Die Küchenmöbel und -geräte ist nicht Gegenstand des Mietvertrags.

- Dreifachverglaste Kunststofffenster sparen Energie
- Lüftungsanlage sorgt für ein angenehmes Raumklima
- Gedämmter Fußboden mit ansprechendem Laminat
- Moderne Etagenheizung (Brennwert-Gastherme)
- Elektroinstallation neu (2024)
- Sanitärinstallation in Küche und Bad neu (2024)
- Badezimmer neu (2024)
- Gegensprechanlage
- Elektrische Rollläden an allen Fenstern

Fachmännisch restaurierte Türen bewahren den Charakter der Wohnung.

Das Haus verfügt über einen von den Mietern gemeinsam genutzten Garten mit überdachtem Sitzplatz und Teich. Zusätzliche Abstellmöglichkeiten gibt es im Keller und auf dem Dachboden.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Garten, Vollbad

Sonstiges

- Wohnung nicht für WGs geeignet
- Mietvertrag: Standard-Vertrag von Haus & Grund mit Indexmiete
- Bilder zeigen den Zustand vor Erstbezug im Sommer 2024

Lage

Das Haus befindet sich nahe der Innenstadt in Weitmar-Bärendorf. Von hier können alle Besorgungen des täglichen Bedarfs zu Fuß erledigt werden:

- Lebensmittel (Biomarkt, Netto, REWE)
- Grundschule und Kindergarten
- Ärzte und Apotheken
- Fachgeschäfte
- Gastronomie
- Schwimmbad (1km)

Die Bochumer City ist mit der fußläufig erreichbaren Straßenbahn in 10 Minuten erreicht, der Campus der Ruhr-Universität in gut 30 Minuten.

Sportler, Spaziergänger und Spielplatz-Fans kommen schon im ca. 300m entfernten Dürertal auf ihre Kosten. Die Anlage grenzt an das Wiesental, wo es auch ein Schwimmbad gibt.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	127,60 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Nein



Exposé - Galerie



Blick in den Garten

Exposé - Galerie



Gartenblick auf den Sitzplatz



Bad



Flur

Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Wohnen



Ansicht Gartenseite

Exposé - Grundrisse

