

# Exposé

## Wohnung in Bochum

### 3,5-Zimmer-Wohnung mit großem Balkon in ruhiger Lage von Höntrop



Objekt-Nr. OM-397922

#### Wohnung

Vermietung: **1.180 € + NK**

44869 Bochum  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1994	Mietsicherheit	3.540 €
Etagen	3	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,50	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	118,84 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	200 €	Etage	1. OG
Heizkosten	190 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	390 €	Heizung	Zentralheizung
Miete Garage/Stellpl.	50 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die hier angebotene Wohnung liegt im 1. OG eines freistehenden 3-Familienhauses mit jeweils einer Wohnung pro Geschoss. Die optimal aufgeteilte Wohnung verfügt teils über Dachschrägen. Die genaue Anordnung der großzügig bemessenen Räume kann dem beigefügten Grundriss entnommen werden.

Zur Maßstäblichkeit einige Größenangaben zu den wesentlichen Räumen der Wohnung:

Wohnzimmer 35,42 qm

Küche 13,93 qm

Schlafzimmer 17,52 qm

Gästezimmer 21,01 qm

Auf dem süd-westlich ausgerichteten großen Balkon lässt sich wunderbar vom Alltagsstress entspannen.

Es handelt sich um den Erstbezug nach umfangreicher Renovierung im Jahr 2025.

## Ausstattung

### Ausstattung

- Wohnzimmer und Schlafzimmer jeweils zweiseitig belichtet
- Tageslichtbad mit Duschkabine, Badewanne und Spiegelschrank
- Gäste-WC innenliegend, mechanisch belüftet
- separate Wohnküche
- begehbarer Abstellraum in der Wohnung (kein Abstellraum im Keller)
- Balkon, ca. 12 qm groß und von zwei Räumen aus begehbar, neues Geländer in Edelstahl mit mattierten Glasfüllungen
- sämtliche Fenster und Fenstertüren verfügen über Rollläden, teils elektrisch betrieben
- Bodenbelag: Eiche-Massivholzparkett, in Küche, Bad, WC Keramikfliesen
- Heizungsart: Zentralheizung, Niedertemperaturkessel Gas
- Abstellfläche für Fahrräder im Keller vorhanden
- großer Wasch- und Trockenraum zur gemeinschaftlichen Nutzung mit Waschmaschinen- und Trockneranschluss

Folgende Renovierungen wurden in 2025 vorgenommen:

- Erneuerung sämtlicher Heizkörper
- Erneuerung Sanitärgegenstände
- Austausch sämtlicher Rollläden von Kunststoff in Aluminium
- Fenstererneuerung im Bad
- Erneuerung des Fliesenbelags in der Küche
- Parkettboden abgeschliffen, versiegelt, Fußleisten erneuert
- Tapezier- und Malerarbeiten in sämtlichen Räumen

- Erneuerung Balkonbelag mit aufgeständerten Keramikplatten

#### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

#### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Vollbad, Gäste-WC

## **Sonstiges**

Der ruhigen Hausgemeinschaft geschuldet soll die Wohnung möglichst an Interessenten mittleren Alters vermietet werden. Insofern werden etwas ältere Bewerber (45+) bei der Wohnungsvergabe bevorzugt berücksichtigt.

Haustiere (Hunde, Katzen) sind unerwünscht.

Die Wohnung ist ab sofort bezugsfertig.

Ein offener Stellplatz kann separat mit angemietet werden (Mietpreis 50 € mtl.).

Ein Garagenstellplatz steht nicht zur Verfügung.

Der Vermieter wünscht sich ein langfristiges Mietverhältnis.

Für die Anmietung der Wohnung werden spätestens vor Abschluss des Mietvertrages folgende Unterlagen benötigt:

- Kopie des Personalausweises
- Mieterselbstauskunft
- die letzten 3 Gehalts- / Einkommensnachweise
- Mietschuldenfreiheitsbescheinigung des bisherigen Vermieters
- Schufa-Auskunft

## **Lage**

### Lage

Die Immobilie befindet sich in einer verkehrsberuhigten Zone mit aufgelockerter Wohnbebauung im Wattenscheider Ortsteil Höntrop. Die Deckung des täglichen Bedarfs ist durch die fußläufige Nähe zu mehreren Supermärkten, Bäckereien, weiterem Einzelhandel, Gastronomie, aber auch zu Arztpraxen, Therapeuten, Apotheken, Friseuren u.a. sichergestellt.

Der nahegelegene Südpark und weitere Grünflächen laden zu Spaziergängen und sportlicher Aktivität ein.

Das gilt auch für den umfangreich erneuerten Wattenscheider Stadtpark mit sehenswertem Storchengehege.

Mehrere Buslinien (344, 346, 363, 365, 389, 390) und Stadtbahnlinien (305, 310) am Knotenpunkt Höntrop-Kirche sowie die S-Bahn-Station Wattenscheid-Höntrop (Linie S1 in Richtung Bochum / Dortmund und Essen / Düsseldorf) sind in wenigen Gehminuten zu erreichen. So ist auch der DB-Bahnhof Wattenscheid mit seinen Verbindungen an den regionalen und überregionalen Bahnverkehr nicht weit entfernt.

Die das Revier querende Autobahn A40 ist in weniger als 5 Minuten erreichbar.

#### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	151,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Gartenansicht

# Exposé - Galerie



Straßenansicht



Aussicht vom Balkon

# Exposé - Galerie



Balkon



Balkon



Diele

# Exposé - Galerie



Flur



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Möblierungsbeispiel Küche

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Gäste-WC



Gäste-WC



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Bad



Abstellraum

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Gästezimmer

# Exposé - Galerie



Gästezimmer



Treppenhaus

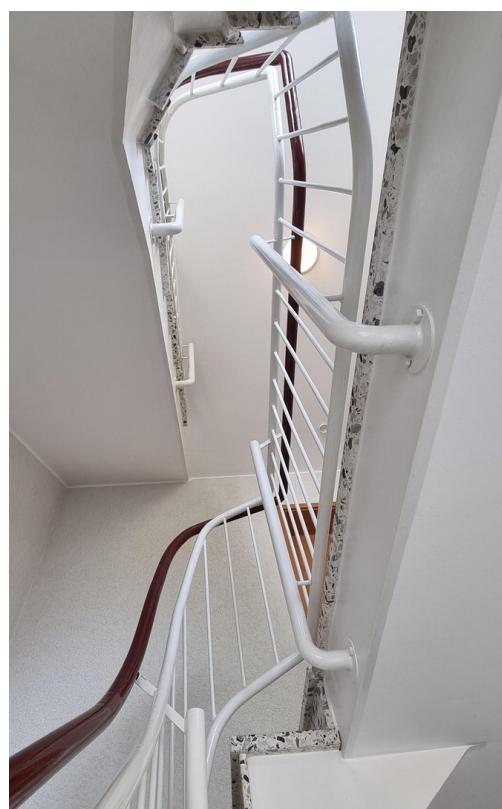


Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Treppenhaus

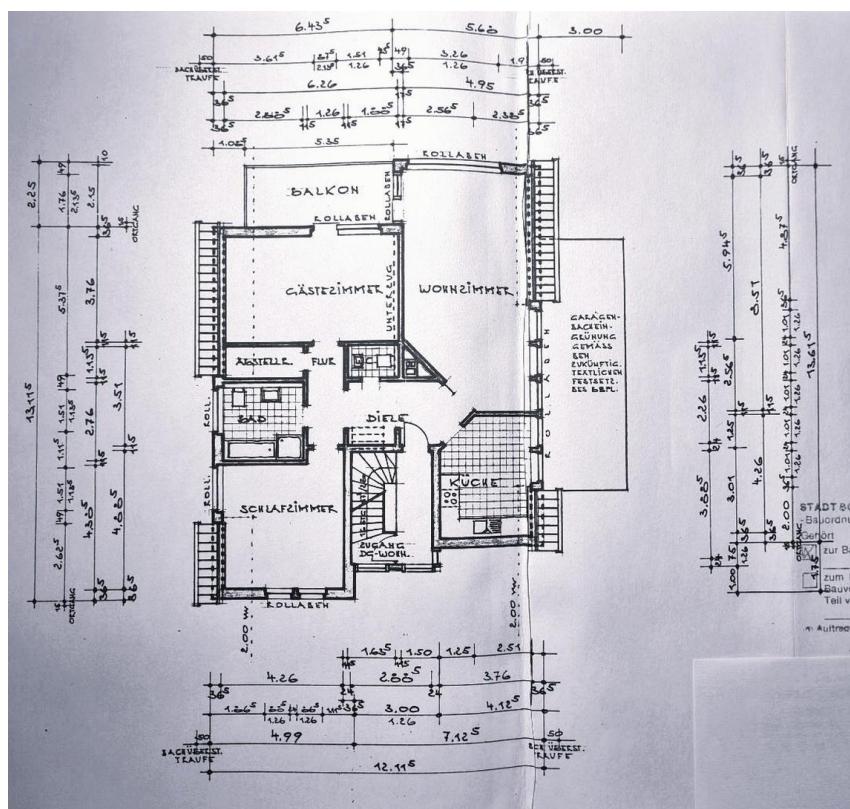


Treppenhaus

# Exposé - Grundrisse



Grundriss 1.OG



Grundriss 1.OG