

# Exposé

## Wohnung in Bochum

**Schöne und gemütliche 2 Zimmer Wohnung in zentraler,  
aber ruhiger Lage (Sackgasse) nahe U35**



Objekt-Nr. OM-423994

### Wohnung

Vermietung: **510 € + NK**

Ansprechpartner:  
Andrea Börgers

Schwarzbachstr. 3  
44809 Bochum  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1905	Mietsicherheit	1.000 €
Etagen	3	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	01.05.2026
Wohnfläche	55,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Nutzfläche	5,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	110 €	Etage	2. OG
Heizkosten	50 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	160 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Schöne und gemütliche 2 Zimmer Wohnung in zentraler, aber ruhiger Lage, 55 m<sup>2</sup> in Bochum-Hamme (Speckschweiz, fußläufig zur U35) Schwarzbachstr. 3, im 2. OG eines Mehrfamilienhauses (6 Parteien).

Die Wohnung steht ab dem 01.05.2026 bzw. auf Wunsch bereits ab dem 15.03.2026 zur Vermietung frei.

Die Wohnung ist ausgestattet mit warmen Laminatböden in Dielenoptik im kompletten Wohn- und Schlafbereich sowie einem modernen Bad mit Tageslichtfenster, Badewanne und grauen Fliesenboden und weißen Wandfliesen.

Die Wohnung verfügt an allen Fenstern über Rollläden.

Zur Ausstattung gehört des Weiteren eine moderne Gaszentralheizung, isolierverglaste Fenster, sowie eine Gegensprechanlage. Auf Wunsch ist auch ein Kabelanschluss verfügbar.

Außerdem hat die Wohnung eine Abstellkammer im Treppenhaus sowie einen Kellerraum.

Die Wohnung verfügt über eine zentrale, aber dennoch sehr ruhige Lage, da das Haus am Ende einer Sackgasse liegt.

Angrenzend an den idyllischen Garten gibt es eine Sitzgelegenheit für die Mieter.

In den Nebenkosten sind die Kosten für Heizung und Wasser bereits enthalten. Lediglich der Strom wird direkt über den Energieversorger abgerechnet.

Auf Wunsch kann die Küche günstig von den Vormietern übernommen werden.

## Ausstattung

### Fußboden:

Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Keller

## Sonstiges

Angenehme und nette Mietgemeinschaft.

Aufgrund des Wohnungsschnittes, siehe Grundriss, ist die Wohnung leider nicht WG-geeignet.

## Lage

Absolut zentral und trotzdem herrlich ruhig!! Im Herzen von Bochum- Hamme, nahe dem Bergbaumuseum, in der beliebten Speckschweiz: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte...alles in wenigen Minuten fußläufig zu erreichen.

Sehr gute Verkehrsanbindung zur A40 und A 43, U-35 Richtung Herne (Haltestelle Feldsieber Str.) und Uni Bochum in weniger als 15 Minuten!

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	142,85 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Vorderfassade

# Exposé - Galerie



Küche 1



Küche 2

# Exposé - Galerie



Bad 1



Bad 2

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 3



Wohnzimmer 1

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 2



Wohnzimmer 3

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 4

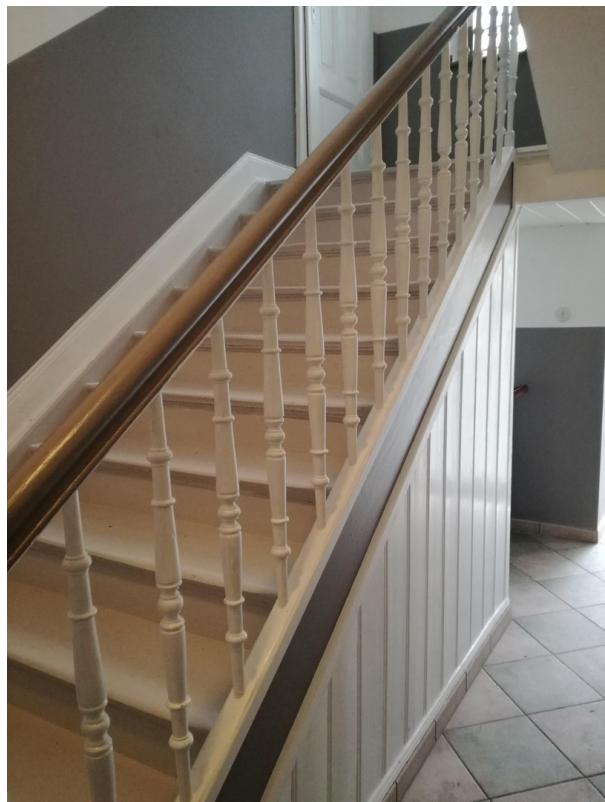


Rückfassade

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



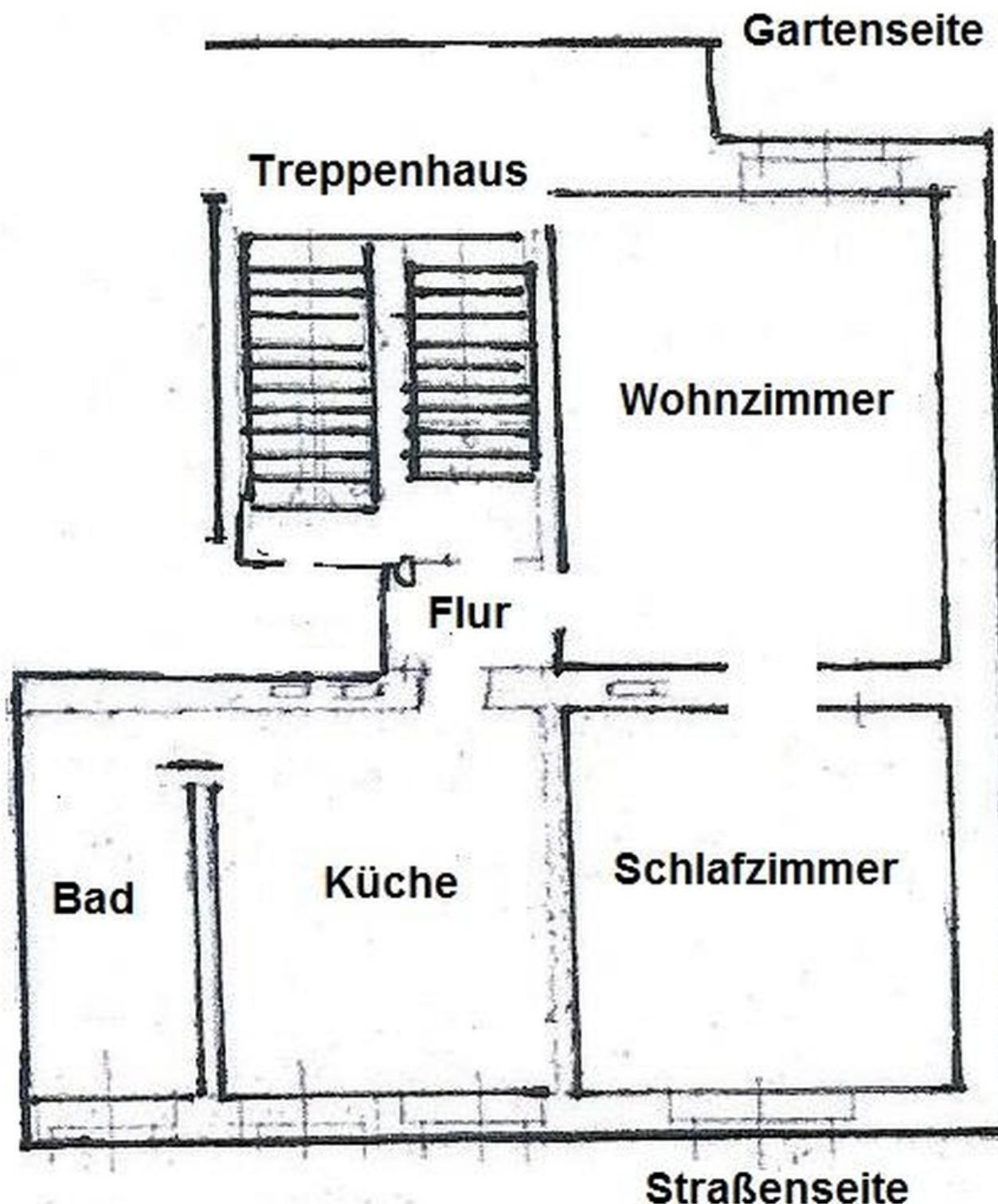
Treppenhaus 2

# Exposé - Galerie



Treppenhaus 3

# Exposé - Grundrisse



Grundriss der Wohnung