

Exposé

Erdgeschosswohnung in Bochum

**2025 kernsanierte 2-Zimmer-Wohnung – voll möbliert –
Top-Lage nahe Bochum-Ehrenfeld-Bergmannsheil**



Objekt-Nr. OM-429768

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **430 € + NK**

Friederikastraße
44789 Bochum
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1953	Mietsicherheit	1.290 €
Etagen	4	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	01.03.2026
Wohnfläche	41,00 m²	Zustand	Neuwertig
Nutzfläche	41,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Nebenkosten	120 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese 2025 vollständig kernsanierte 2-Zimmer-Wohnung mit Altbaucharme und 3 Meter hohen Decken, im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses bietet modernes, möbliertes Wohnen auf 41 m² – ideal für eine beruflich stark eingebundene Einzelperson.

Die Wohnung wurde 2025 technisch und optisch umfassend erneuert: neue Elektrik, neue Wasser- und Abwasserleitungen, neue energetisch optimierte Fenster und Türen, hochwertige Vinyl-Bodenbeläge in Holzoptik, sowie ein vollständig neu gestaltetes Duschbad.

Die Gastherme wurde ebenfalls überholt.

Der Wohnbereich mit integrierter Küche bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Die Küche ist komplett ausgestattet – inklusive Spülmaschine, Waschmaschine und vollständiger Küchenausstattung. Die Wohnung wird möbliert vermietet. Sie bringen lediglich Ihre persönlichen Gegenstände mit.

Mietbeginn ist der 01.03.2026. Nach einer Mindestmietdauer von sechs Monaten ist eine monatliche Kündigung mit einmonatiger Frist möglich.

Die Vermietung erfolgt ausschließlich an eine ruhige, berufstätige Einzelperson (Nichtraucher).

Ausstattung

-2025 vollständig kernsaniert

-neue Elektrik

-neue Wasser- und Abwasserleitungen

-neue Fenster und Türen

-hochwertige Vinylböden in Holzoptik

-modernes Duschbad (innenliegend, neu 2025)

-vollständig ausgestattete Einbauküche (Spülmaschine, Waschtrockner, komplette Küchenausstattung)

-Möblierung

-eigener Kellerraum

-Gasetagenheizung (Heizkosten separat)

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Einbauküche

Sonstiges

Mietkostenübersicht

-Grundmiete (Kaltmiete): 430 €

-Nebenkostenvorauszahlung: 120 €

-Warmmiete (Kaltmiete + NK): 550 €

-Küchenmiete: 50 €

-Möbliierungszuschlag: 150 €

-Gesamtmiete: 750 € (ohne Heizkosten, Strom, Internet,

Rundfunkbeitrag): Heizkosten (Gasetagenheizung) und Strom werden direkt mit dem Versorger abgerechnet!

-Kautions: 1.290 €

Lage

Die Wohnung befindet sich in Bochum-Ehrenfeld in unmittelbarer Nähe zum Berufsgenossenschaftliches Universitätsklinikum Bergmannsheil.

Innenstadt, Schauspielhaus Bochum sowie das Bermuda-Dreieck mit vielfältiger Gastronomie sind schnell erreichbar.

Die S-Bahn-Station Bochum-Ehrenfeld ist fußläufig erreichbar und bietet eine direkte Anbindung in das gesamte Rhein-Ruhr-Gebiet. Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	119,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

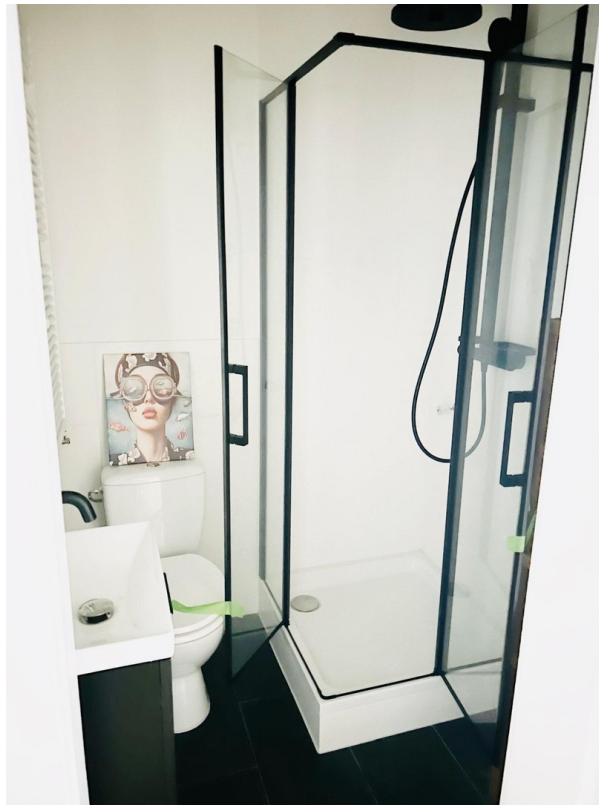
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

