

Exposé

Erdgeschosswohnung in Bochum

Wohnen wie im Haus: Kernmodernisiert mit Wintergarten & 115 m² eigenem Garten!



Objekt-Nr. OM-432551

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **249.000 €**

Ansprechpartner:
Christoph Kocher

Präsidentstraße 23
44787 Bochum
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1958	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	76,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	233 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese stilvoll modernisierte 3-Zimmer-Eigentumswohnung im Erdgeschoss eines gepflegten Vierparteienhauses aus dem Jahr 1958 bietet ein Wohngefühl, das man sonst eher von einem Haus kennt. Auf ca. 76 m² Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachter Grundriss mit hellen, freundlichen Räumen sowie ein großzügiger Wintergarten mit direktem Zugang zum ca. 115 m² großen Garten zur alleinigen Nutzung.

Die Wohnung wurde 2023 umfassend modernisiert. Dabei wurden unter anderem die Elektrik erneuert, das Badezimmer neu gestaltet, Bodenbeläge überwiegend erneuert sowie Wände und Türen aufgearbeitet. Das Ergebnis ist ein zeitgemäßes, gepflegtes Wohnambiente ohne unmittelbaren Renovierungsbedarf.

Der lichtdurchflutete Wintergarten erweitert den Wohnraum spürbar und schafft eine besondere Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Der großzügige Garten bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – von entspannter Auszeit im Grünen bis hin zu Platz für Kinder oder Haustiere.

Ein eigener Kellerraum (ca. 6 m²) sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Die Wohnung ist bezugsfrei.

Das Haus umfasst lediglich vier Einheiten und wird von einer überschaubaren Eigentümergeinschaft geführt. Die Instandhaltungsrücklage beträgt derzeit ca. 20.000 €, größere Maßnahmen sind aktuell nicht geplant.

Ausstattung

- ca. 76 m² Wohnfläche
- 3 Zimmer
- Erdgeschoss
- Baujahr 1958
- 2023 umfassend modernisiert
- neue Elektrik
- neues, komplett modernisiertes Badezimmer
- überwiegend erneuerte Bodenbeläge (Fliesen, Parkett, Laminat)
- Einbauküche mit allen Elektrogeräten und Geschirrspüler
- Wintergarten mit direktem Zugang zum Garten
- ca. 115 m² Garten zur alleinigen Nutzung (Sondernutzungsrecht)
- Kellerraum ca. 6 m²
- Hausgeld: 233 €
- Vierparteienhaus
- solide Rücklagen, keine beschlossenen Maßnahmen
- bezugsfrei
- Anwohnerparken mit ausreichend Parkplätzen

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

Lage

Die Wohnung befindet sich in Bochum nahe der Innenstadt (5 min. Fußweg) und gleichzeitig in einer sehr ruhigen Seitenstraße. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie öffentliche Verkehrsmittel sind gut erreichbar. In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Parks und viele Freizeitmöglichkeiten (Bars, Cafes, Restaurants, uvm.)

Die Lage verbindet urbanes Wohnen mit angenehmer Wohnruhe und eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder Berufstätige, die eine gute Anbindung und dennoch ein entspanntes und ruhiges Wohnumfeld schätzen.

Die Parksituation ist durch Anwohnerparken geregelt, wodurch immer ausreichend Stellplätze im direkten Umfeld zur Verfügung stehen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	176,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Flur

Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Bad

Exposé - Galerie



Eigener Garten

Exposé - Grundrisse

