

Exposé

Wohnung in Bochum-Altenbochum

**Erstbezug nach Sanierung, Altenbochum, 3,5 Raum
Balkon Wannenbad Parkett Malerarbeiten fertig**



Objekt-Nr. OM-432873

Wohnung

Vermietung: **760 € + NK**

Ansprechpartner:
Hilleke

Kreuzkamp 12
44803 Bochum-Altenbochum
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1958	Summe Nebenkosten	215 €
Etagen	3	Mietsicherheit	2.280 €
Zimmer	3,50	Übernahme	sofort
Wohnfläche	63,00 m²	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Nutzfläche	65,00 m²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	125 €	Etage	1. OG
Heizkosten	90 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

3,5 Raum-Wohnung im I. OG eines ruhigen 8-Familienwohnhauses, welches derzeit ausschließlich von 1-2 Personenhaushalten bewohnt wird und die Hausgemeinschaft daher sehr ruhig ist. Das Haus verfügt über eine Wärmedämmfassade aller Außenfassaden, neuen 3-fach verglasten Kunststoff-Fenstern mit Isolierverglasungen in allen Räumen, in denen ein erhöhter Einbruchschutz durch spezielle Griffe und Pilzkopfbeschläge in RC 2 eingearbeitet wurde. Diese 3-fach verglasten Fenster tragen dazu bei, dass hier noch mehr Heizkosten gespart werden können und hier die energetischen Maßnahmen auch in diesem Bereich auf dem neuesten Stand gebracht wurden. Ebenfalls wurde eine neue energiesparende Gasbrennwertheizung mit zentraler Warmwasserversorgung im Hause eingebaut, wobei das Warmwasser über die separate Uhr in jeder Wohnung gezählt wird, damit jeder nur das bezahlt, was auch verbraucht wird. Stromfresser wie Durchlauferhitzer oder Untertischspeichergerät sind nicht vorhanden. In den Heizkosten sind daher auch die Warmwasseraufbereitungskosten enthalten. Die Brennwertheizung ist eine neue Anlagentechnik um hier zusätzlich Gas zu sparen. Ebenfalls wurde die Hauseingangstüranlage mit Sprechanlage für jede Wohnung und die Hofausgangstüren insgesamt gegen moderne ebenfalls energiesparende Türelemente im letzten Jahr erneuert. Durch die vielen jetzt neu vorgenommenen energetischen Maßnahmen ist der vorliegende Verbrauchsausweis nicht mehr aktuell, da dieser vor Erneuerung der Heizung, vor Einbau der 3-fach verglasten Fenster und vor Erneuerung der Haus- und Hoftüren ausgestellt wurde. Die Werte haben sich inzwischen deutlich noch weiter nach unten verbessert, durch diese umfangreichen energetischen Modernisierungen.

Ausstattung

Die Wohnung wurde jetzt vor Bezug wie folgt insgesamt modernisiert: Erneuerung der gesamten Elektroinstallation mit ausreichend Steckdosen in allen Zimmerecken, einschl. neuem Schalter- und Steckdosenmaterial und einer Unterverteilung im Flur, Erneuerung des Wandfliesenspiegels in der Küche sowie der Bodenfliesen in Küche und Flur, Neueinbringung von Echtholzparkettböden in Eiche hell im Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer, Erneuerung der gesamten Malerarbeiten durch Einbringung einer groben Rauhfaser, welche durch Malerfirma in Binderfarbe weiß frisch gestrichen wurde einschl. Erneuerung der Lackierungen sämtlicher Heizkörper- und Holzwerksflächen in allen Räumen der Wohnung, Erneuerung der Zimmertüren in allen Räumen der Wohnung, Erneuerung von Teilen der Heizkörper. Die Wohnung wird daher in allen Teilen frisch renoviert übergeben. Die Arbeiten werden in den nächsten Tage insgesamt fertiggestellt, so dass eine Neuvermietung ab 15.03.2026 bereits möglich ist. Das Bad hat ein Fenster, eine Badewanne, Waschbecken und WC in der Sanitärfarbe bahamabeige. Wand- und Bodenfliesen umlaufend bis Türhöhe in bahamabeige getönt. Vom Schlafrum ist der Balkon zu erreichen. Auf dem Balkon steht ab frühen Morgen bis zum späteren Nachmittag die Sonne (Südlage). Das Treppenhaus ist in weißem Reibeputz gestrichen und verfügt über Fensterflächen. Jede Wohnung hat einen eigenen Mieterkeller. Ein Trockenraum mit Fenster und Heizung im Keller sowie einen Waschmaschinenstellplatzraum zum Aufstellen der mietereigenen Waschmaschine im Keller des Hauses. Hier gibt es auch einen Ausgang in die hinteren Gartenflächen des Hauses. Das Kinderzimmer ist gut geeignet als Arbeitszimmer oder mal für Besuch zum Übernachten. Als Kinderzimmer ist dieser Raum auf Dauer doch zu klein. Die Wohnung verfügt über viele große Fensterflächen und hat gute Stellflächen. Für die Größe der Wohnung sind der Schlafrum und der Wohnraum relativ groß. Die Küche ist beidseitig stellbar und ist ein eigener Raum mit Tür und Fenster. Alle Räume sind vom Flur aus begehbar. Bad und Küche liegen zur Straße Kreuzkamp, ebenfalls das Arbeitszimmer. Wohn- und Schlafrum sind zum Süden, d.h. zur Balkonseite mit Blick ins Grüne ausgerichtet. Hier befinden sich nur noch die städtischen Grünflächen und die zum Hause gehörenden Gartenflächen. Daher kann in der Wohnung gut quer gelüftet werden, da zu zwei Seiten die Fensterflächen liegen.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad

Sonstiges

Die Haltung eines Hundes ist, auf Grund der neu verlegten Echtholzparkettböden nicht gestattet. Die Wohnung ist nicht WG-tauglich.

Die Wohnung ist ideal für eine oder auch 2 Personen. Das Kinderzimmer ist gut geschnitten für ein Arbeitszimmer, jedoch für ein Kinderzimmer eigentlich zu klein.

Es handelt sich um eine Wohnung in ruhiger, grüner und zentraler Lage des beliebten Stadtteils Altenbochum.

Lage

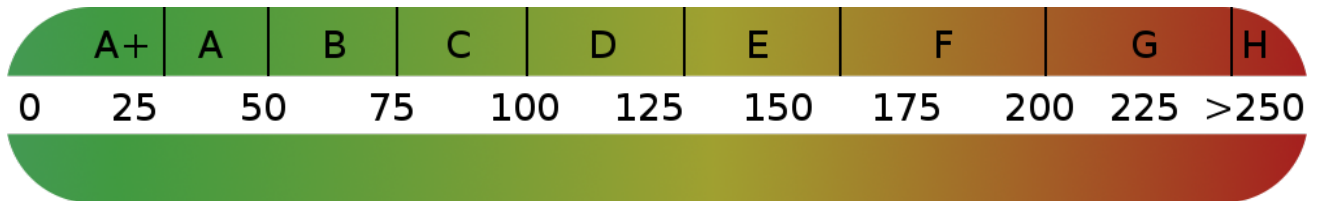
Die Straße Kreuzkamp ist eine ganz ruhige Anliegerstraße und beginnt an der evangelischen Fachhochschule an der Immanuel-Kant-Straße und endet am Freigrafendamm (Nähe Hauptfriedhof). Fußläufig zwischen den Häusern Kreuzkamp 22 und 24 ist die Wittener Straße mit den Bus- und Bahnanschlüssen, den Geschäften für den täglichen Bedarf einschl. Bäckereien und Metzger etc. in 2 Minuten erreicht. Von hier fahren Busse und Bahnen im 10-Minuten-Takt zur Bochumer Innenstadt. (Fahrzeit ca. 10 Minuten). Am Bochumer Hauptbahnhof besteht gute U-Bahnverbindung zur Bochumer Ruhruni. Mit dem Auto ist man ebenfalls in 5 Minuten am Bochumer Kreuz mit den Autobahnanbindungen A 43, A 42 A 40 in unterschiedliche Richtungen. Die Straße Kreuzkamp ist von vielen grünen Vorgartenflächen gezeichnet und verfügt über entsprechende Gartenanteile zwischen den Häusern und ist eine reine Wohn- und Anliegerstraße, daher grün, ruhig und zentral gelegen. Zum Spazieren oder Joggen dienen die fußläufig schnell erreichen großen öffentlichen Grünflächen um den Kreuzkamp herum. Es handelt sich hier um einen sehr beliebten Teil von Altenbochum in dem gerne gewohnt wird, zumal man von dem Balkon aus in die angrenzenden städtischen Grünflächen schaut und hier keine weiteren Häuser mehr in Weg stehen, die diesen Weitblick verhindern würden.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	99,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Wohnzimmer, große Fenster

Exposé - Galerie



Wohnzimmereingang, Parkett



Wohnzimmer spiegelverkehrt

Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Balkon



Schlafzimmer spiegelverkehrt

Exposé - Galerie



Schlafzimmereingang



Kinderzimmer große Fenster

Exposé - Galerie



Eingang Kinderzimmer



Küche neue Wand+Bodenfliesen

Exposé - Galerie



Küche spiegelverkehrt



Küche

Exposé - Galerie



Flur, neue Zimmertüren



Flur Kind und Wohnen

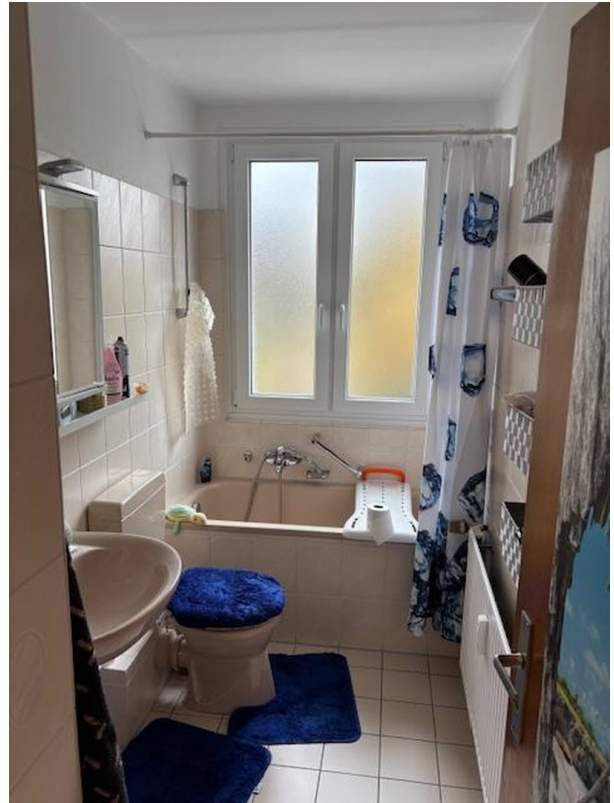


Balkon weiter Grünblick

Exposé - Galerie



Bad mit altem Fenster



Bad neues Fenster, alte Tür



Vorderfront noch alte Haustür

Exposé - Galerie



Hinterfront Balkongröße

Exposé - Grundrisse

