

Exposé

Wohnung in Bochum

**Zentral und ruhig im Ehrenfeld - 3,5 ZKDB mit Balkon.
Provisionsfrei direkt vom Eigentümer**



Objekt-Nr. OM-433563

Wohnung

Verkauf: **219.000 €**

44789 Bochum
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1955	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,50	Etage	1. OG
Wohnfläche	61,00 m²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Luft- /Wasserwärme		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die kernsanierte Wohnung befindet sich in einem 8-Familienhaus - sehr zentral in der südlichen Innenstadt im beliebten Stadtteil Ehrenfeld.

Das gesamte Haus wurde in 2025 saniert, alle Wasser-, Abwasser sowie Warmwasser- und Heizungsleitungen wurden erneuert. Auch die Elektrik wurde erneuert, sodass auf modernste Wohnungsinfrastruktur mit zentraler Wärmepumpe, Videogegensprechanlage und Glasfaseranschluss vertraut werden kann. Die neuen Fenster sind 3-Fach verglast und das Wohnzimmer wurde mit einem großzügigem, doppelflügeligem Balkonfenster ausgestattet, welches viel Licht bietet und Zugang zum Südbalkon mit Blick in den sehr ruhigen Garten ermöglicht.

Ausstattung

Die Wohnung wurde bei der Sanierung neutral gehalten. Das moderne Bad mit Außenfenster und großzügiger Dusche wurde hochwertig ausgestattet - ein beleuchteter Spiegel, ein großer Unterbauschrank zum Waschbecken und eine an die Wärmepumpe angeschlossene Wandheizung gehören hier zu den besonderen Merkmalen.

Alle Fenster in der Wohnung sind 3-Fach verglast, eine Vielzahl von Steckdosen bietet Gestaltungsspielraum. Die Decke im Bereich der Diele, die den Zugang zu allen Zimmern bietet, wurde mit modernen LED-Lichtspots ausgestattet. Ein moderner Wandheizkörper im Wohnzimmer runden das Bild ab.

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad

Sonstiges

Im Keller des Hauses wurde ein Waschkeller eingerichtet, wo Waschmaschine und Trockner ihren Platz finden. Ein abgeschlossener Kellerraum gehört selbstverständlich ebenfalls zur Wohnung.

Aufgrund der modernen Wärmepumpentechnologie, der südlichen Ausrichtung von Wohn- und Schlafbereich sowie der Lage im 1. OG ist mit sehr niedrigen Betriebskosten zu rechnen.

Lage

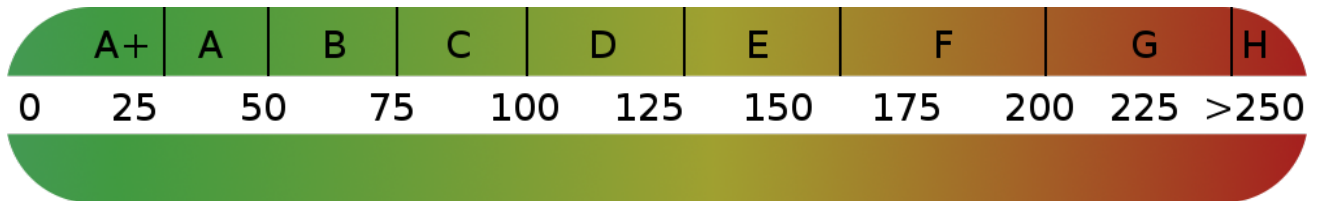
Alle Erledigungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig zu erledigen. Diverse Ärzte, Rewe, Bus und Bahn sind in unmittelbarer Umgebung. Das beliebte Bermuda-Dreieck ist ebenfalls in 5 Minuten fußläufig zu erreichen. Trotz dieser zentralen Lage ist das Haus in ruhiger Umgebung, die zum Garten ausgerichteten Zimmer (Wohn- und Schlafzimmer) sind von der Straße nicht zugänglich und somit ist weder Verkehr zu hören, noch von passierenden Fußgängern oder sonstigen Lärmquellen aus der belebten Innenstadtlage.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	46,16 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Flur

Exposé - Galerie



Tageslichtbad



Zentrale Wärmepumpe



Küche

Exposé - Galerie



Kinder-/Arbeitszimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie

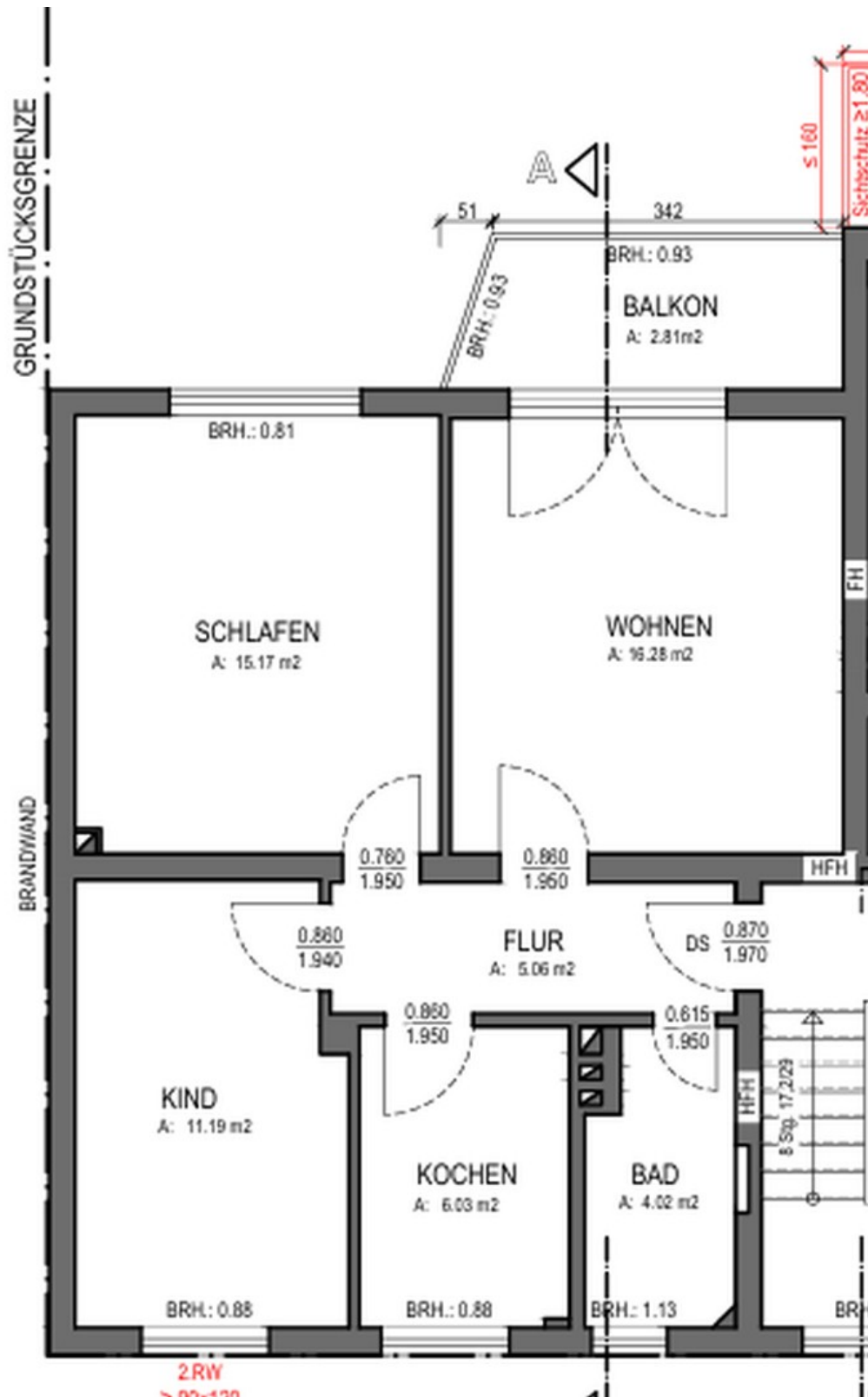


Wohnbeispiel Schlafzimmer



Wohnbeispiel Wohnzimmer

Exposé - Grundrisse



Balkon in Südausrichtung