

# Exposé

## Wohnung in Bochum

**Hochwertige Eigentumswohnung mit Weitblick PKW-Stellplatz Bochum Stiepel prov.frei zu verkaufen!**



Objekt-Nr. OM-434446

### Wohnung

Verkauf: **420.000 €**

Ansprechpartner:  
Joachim Freiesleben - Gerfried Gogolin

44797 Bochum  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1992	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	107,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	10,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	449 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

FREIESLEBEN-IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese hochwertige Eigentumswohnung (fast wie neu) mit Weitblick über Felder und Wiesen vom Lottental bis zur Ruhr-Universität Bochum in bester Lage von Bochum Stiepel.

Die lichtdurchflutete Wohnung mit ca. 107m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im 1. Obergeschoss eines sehr gepflegten 7-Familienhauses.

Das hübsche Haus wurde im Jahr 1992 in massiver Bauweise und voll unterkellert auf einem ca. 1287m<sup>2</sup> großen Eigengrundstück errichtet.

Über das Treppenhaus mit Marmorstufen gelangt man zu der attraktiven Eigentumswohnung. Sie bietet das ca. 26m<sup>2</sup> große Wohnzimmer mit Zugang auf den Balkon, welcher einen traumhaften Weitblick über Wiesen und Felder bis hin zur Ruhr-Universität Bochum bietet. Des Weiteren bietet die Wohnung das ca. 19m<sup>2</sup> große Schlafzimmer, die zwei Kinderzimmer, die modern gestaltete, ca. 12m<sup>2</sup> große Küche mit Einbauküche aus dem Jahr 2023, das im Jahr 2023 renovierte Masterbad mit Badewanne und Dusche, das ebenfalls im Jahr 2023 renovierte zweite Badezimmer mit Dusche und den Flur mit Garderobe und einem ca. 1,5m<sup>2</sup> großen Abstellraum mit Regalen und Beleuchtung.

Die Böden in Wohnzimmer, Hauptschlafzimmer und Flur sind mit hochwertigem Parkett ausgelegt, die übrigen Böden modern gefliest.

Ein separater Kellerraum für die Wohnung sowie ein gemeinschaftlicher Fahrrad- und Kinderwagenraum im Kellergeschoss des Hauses bieten zusätzliche Abstellfläche.

Beheizt wird das Haus mit einer Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 2007.

Für den PKW steht ein Stellplatz am Haus zur Verfügung.

Das monatliche Hausgeld beträgt 449,-€. (Es beinhaltet u.a. Winterräumung, Gartenpflege, Unkrautentfernung, Heizkosten, Müllgebühren und Straßenreinigung.)

Davon umlagefähig: 282,70€

Nicht umlagefähig: 41,30€

Zzgl. Rücklage: 125,00€

Die Höhe der jährlichen Grundsteuer ist: 387,67€.

Sie möchten sofort besichtigen?

Dann senden Sie uns bitte eine Anfrage über das Kontaktformular oder per eMail, wir kontaktieren Sie umgehend.

Schriftliche Anfragen werden deutlich schneller bearbeitet als telefonische Anfragen!

PROVISIONSFREI FÜR DEN KÄUFER

## Ausstattung

- Hochwertige (fast wie neu) Eigentumswohnung
- 1. Obergeschoss eines sehr gepflegten 7-Familienhauses
- Baujahr 1992
- Massive Bauweise
- Ca. 107m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Balkon mit Weitblick

- Moderne Einbauküche aus dem Jahr 2023
- Im Jahr 2023 renoviertes Masterbad mit Badewanne und Dusche
- Im Jahr 2023 renoviertes Duschbad
- Separater Kellerraum
- PKW-Stellplatz am Haus

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Dies ist ein freibleibendes Angebot der

FREIESLEBEN GmbH,

Viktoriastraße 45

44787 Bochum

Tel.: 0234 - 92 56 98 00

Sie können uns MONTAG bis SONNTAG

von 7:00 Uhr bis 22:00 Uhr telefonisch erreichen. Am Wochenende bieten wir Ihnen zusätzlich unseren Service für Immobilienbewertungen, Objektbesichtigungen und das Persönliche-Kennenlernen.

Hinsichtlich des Objektes sind wir auf die Auskünfte der Eigentümer und Behörden angewiesen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Haftung übernommen werden. Darüber hinaus kann für das Objekt keine Gewähr übernommen und für die Liquidität der Vertragspartner nicht gehaftet werden.

Sie möchten Ihre Immobilie auch professionell vermarkten lassen?

- Nutzen Sie unseren kostenfreien Service und lassen den aktuellen Wert Ihrer Immobilie durch einen unserer Immobilienspezialisten schätzen.

- Optimieren Sie die Verkaufschancen Ihrer Immobilie, indem wir einen speziell auf Ihr Objekt abgestimmten Vermarktungsplan erstellen.

- Nutzen Sie unser hervorragendes, bundesweites Netzwerk um Ihnen Kaufinteressenten zeitnah zuzuführen. 100te Interessenten warten auf Sie!

Rufen Sie uns an, wir freuen uns auf Sie!

Zentrale Münsterland: Tel.: 0251 - 39 444 998

Zentrale Ruhrgebiet: Tel.: 0234 - 92 56 98 00

## Lage

Die attraktive Eigentumswohnung befindet sich in einer begehrten Wohngegend von Bochum-Stiepel in Feldrandlage.

Der Bochumer Ortsteil Stiepel gilt als die absolute Bestlage der Stadt und ist besonders für seine ruhige, grüne Umgebung sowie die exzellente Infrastruktur bekannt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe. Gleichzeitig bietet die Anbindung mit dem ÖPNV an die Bochumer Innenstadt und das Ruhrgebiet eine perfekte Kombination aus urbanem Leben und naturnäher Wohnqualität.

Mit dem PKW gelangt man bequem auf die A43, so dass eine gute Erreichbarkeit der anderen Städte des Ruhrgebiets und des bergischen Landes gegeben ist.

Die großzügigen Grüngebiete und die nahe gelegene Ruhr mit Ihren Auen laden zu ausgedehnten Spaziergängen und Ausflügen mit dem Fahrrad ein. Der Kemnader Stausee mit seinen Naherholungs- und Wassersportmöglichkeiten sowie das Freizeitbad Heveney sind in ebenso in wenigen Minuten erreichbar.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	111,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Hauseingang

# Exposé - Galerie



Hausflur EG



Marmor Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Flur der Wohnung



Wohnzimmer Balkontür Weitblick

# Exposé - Galerie



Weitblick vom Balkon



Weitblick vom Balkon

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Blick auf den Flur



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Blick auf Essber.



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2

# Exposé - Galerie



Küche mit Einbauküche



Masterbad mit Badewanne

# Exposé - Galerie

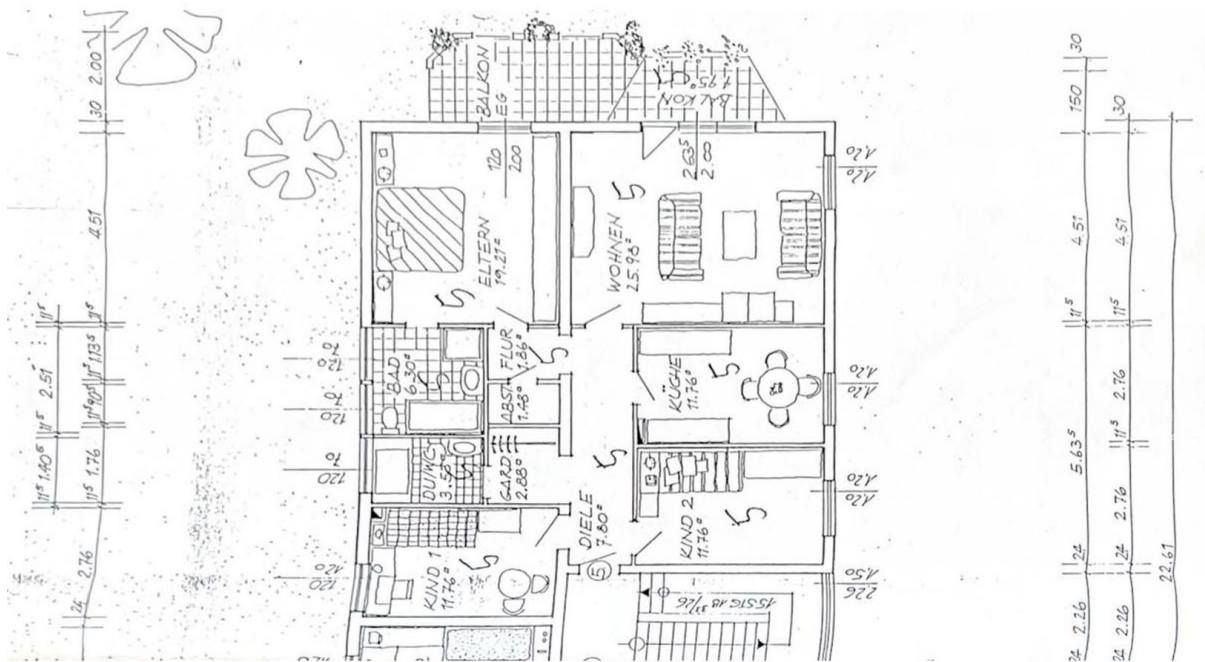


Masterbad mit Dusche



Zweites Badezimmer mit Dusche

# Exposé - Galerie



Grundriss