

# Exposé

## Wohnung in Bochum

### Großzügige 4-Zimmer-Wohnung (112 m<sup>2</sup>) mit Garten, Garage mit Wallbox, Kamin & Einbauküche



Objekt-Nr. OM-437075

#### Wohnung

Vermietung: **1.300 € + NK**

Ansprechpartner:  
Alexsandar Petrov

44809 Bochum  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1952	Übernahme	ab Datum
Zimmer	4,00	Übernahmedatum	01.08.2026
Wohnfläche	112,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	160 €	Badezimmer	2
Heizkosten	90 €	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	250 €	Garagen	1
Mietsicherheit	3.900 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 112 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in Bochum-Hofstede und wurde im Jahr 2022 umfassend saniert. Die Wohnung überzeugt durch eine moderne Ausstattung, eine durchdachte Raumaufteilung und zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten wie Garten und Garage.

Das Herzstück der Wohnung bildet der große Wohn- und Essbereich mit offener Küche, der viel Platz für gemeinsames Wohnen bietet. Ein Kamin sorgt hier für eine besonders angenehme Wohnatmosphäre.

Die im Wohnbereich integrierte Einbauküche von Nobilia inklusive Kühlschrank wird im Rahmen der Weitervermietung zur Übernahme gegen eine Ablöse in Höhe von 4.000 € vorgesehen.

Neben dem Wohnbereich verfügt die Wohnung über ein Schlafzimmer sowie zwei weitere Zimmer, die sich ideal als Homeoffice, Arbeitszimmer oder Kinderzimmer nutzen lassen.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet. Zusätzlich steht ein Gäste-WC mit Dusche zur Verfügung, was den Wohnkomfort im Alltag deutlich erhöht.

Ein besonderes Highlight ist der eigene Gartenanteil im Innenhof mit ca. 90 m<sup>2</sup>, der den Mietern zur Nutzung zur Verfügung steht und über eine Gartenhütte verfügt.

Zur Wohnung gehört außerdem eine eigene Garage mit Wallbox, die insbesondere für Elektrofahrzeuge eine komfortable Lademöglichkeit bietet.

Abgerundet wird das Angebot durch ein separates Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet.

Die Wohnung eignet sich ideal für Paare, Familien mit Kinder oder Berufstätige mit Homeoffice, die großzügiges Wohnen mit zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten wie Garten und Garage schätzen. Die Wohnung steht ab dem 01.08. zur Anmietung zur Verfügung.

## Ausstattung

- Großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 112 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Einzug ist ab dem 01.08. möglich
- Sanierung der Wohnung 2022
- Großer Wohn- und Essbereich mit offener Küche
- Nobilia Einbauküche (Übernahme vom für 4.000 €)
- Ein Schlafzimmer sowie zwei weitere Zimmer (Homeoffice / Kinderzimmer)
- Badezimmer mit Badewanne
- Gäste-WC mit Dusche
- Eigenen Gartenanteil im Hof (ca. 90 m<sup>2</sup>) mit Gartenhütte
- Eigene Garage mit Wallbox für E-Auto
- Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum
- Kamin im Wohnbereich

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Die Wohnung befindet sich im Bochumer Stadtteil Hofstede, nahe der Grenze zu Herne-Wanne-Eickel. Die Lage verbindet ein ruhiges Wohnumfeld mit einer guten Infrastruktur und einer schnellen Anbindung an das Ruhrgebiet.

Das Hannibal-Einkaufszentrum mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkten und Geschäften des täglichen Bedarfs ist fußläufig erreichbar. Auch Apotheken, Ärzte sowie weitere Einrichtungen der Nahversorgung befinden sich in der näheren Umgebung.

Für Familien ist die Lage besonders attraktiv: Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen befinden sich im Umfeld und sind gut erreichbar. Mehrere Spielplätze in der Umgebung bieten zusätzliche Freizeitmöglichkeiten für Kinder.

Auch für Spaziergänge und Erholung im Freien ist gesorgt: In der Nähe befindet sich ein kleiner Wald- bzw. Grünbereich, der sich ideal für Spaziergänge, Jogging oder Fahrradtouren eignet.

Die Bochumer Innenstadt ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in etwa 10–15 Minuten erreichbar. Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs befinden sich in kurzer Entfernung.

Für Pendler bietet die Lage weitere Vorteile: Die Autobahn A40 ist in wenigen Minuten erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung in Richtung Essen, Dortmund, Herne und das gesamte Ruhrgebiet.

Insgesamt bietet die Lage eine gelungene Kombination aus guter Infrastruktur, familienfreundlichem Umfeld und schneller Anbindung an die Bochumer Innenstadt.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	83,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Wohn- und Essbereich

# Exposé - Galerie



Wohn- und Essbereich

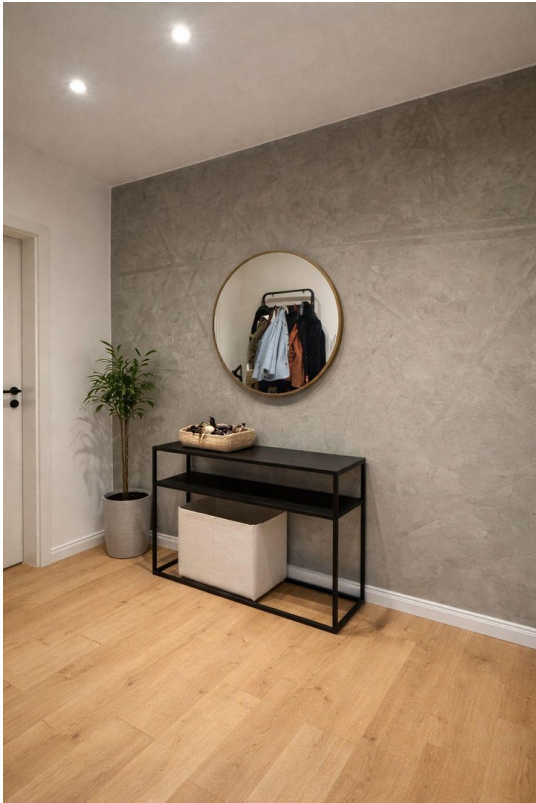


Wohn- und Essbereich



Küche

# Exposé - Galerie



Flur



Schlafzimmer



Bad

# Exposé - Galerie



Büro 1 / Kinderzimmer 1



Büro 1 / Kinderzimmer 1

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2 / Büro 2



Gäste-WC



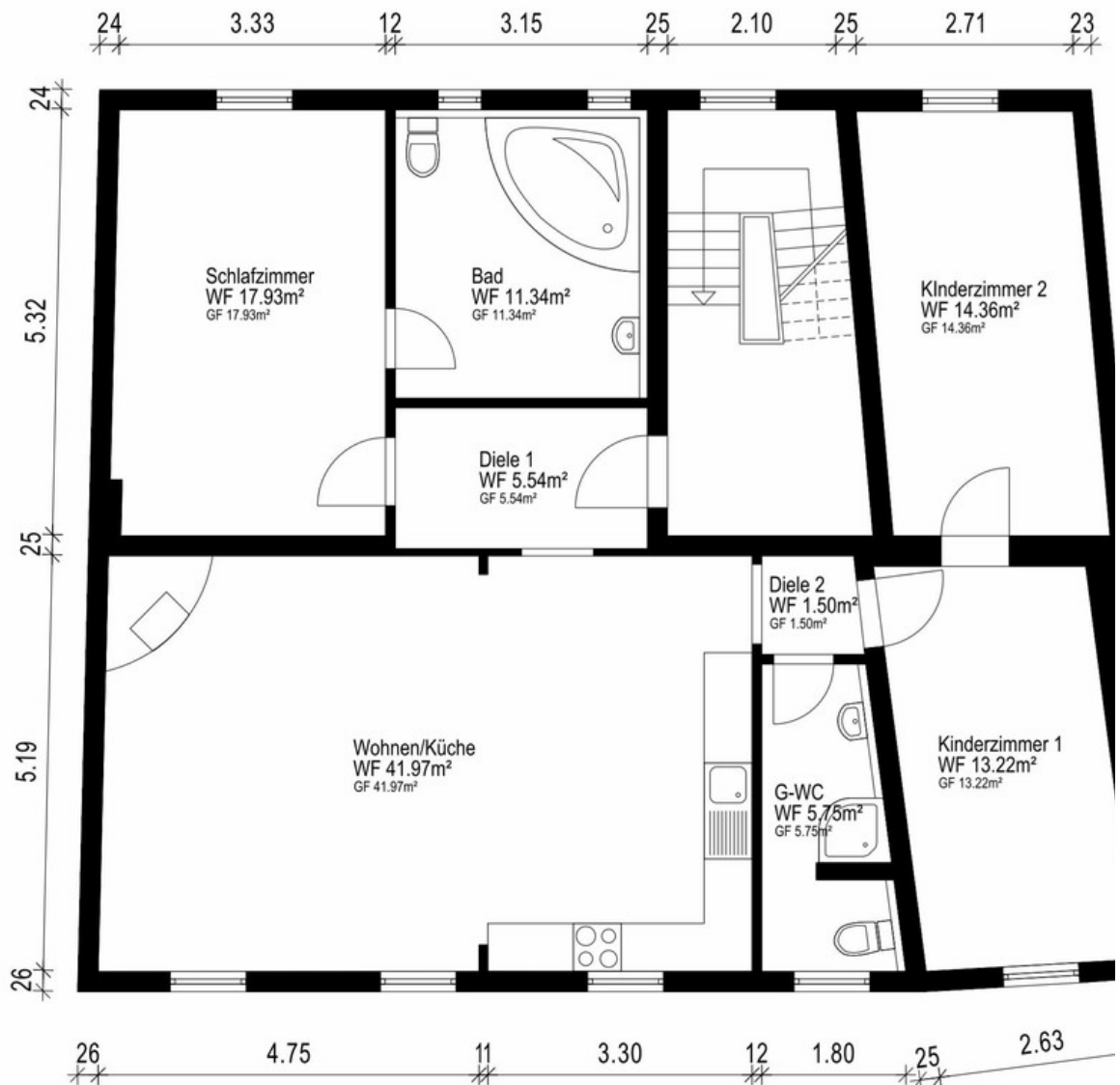
Garagenhof (Garage № 3)

# Exposé - Galerie



Garten (KI-unterstützt)

# Exposé - Grundrisse



Grundriss 1. OG