

Exposé

Erdgeschosswohnung in Bochum

Helle 3,5 Raum Wohnung im EG in Bochum-Günnigfeld



Objekt-Nr. OM-437928

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **495 € + NK**

Ansprechpartner:
Herr Schrepper

44866 Bochum
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1955	Übernahmedatum	01.06.2026
Zimmer	3,50	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	60,00 m²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	12,00 m²	Badezimmer	1
Nebenkosten	120 €	Etage	Erdgeschoss
Übernahme	ab Datum	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bitte senden Sie Ihre Anfrage unter Angabe Ihres vollständigen Namens und einer aktuellen (!) Telefonnummer - Sie werden telefonisch oder per Nachricht zeitnah kontaktiert.

Diese helle und schöne 3,5-Raum-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 60 m² befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit freundlicher und ruhiger Mieterschaft in der Ostpreußenstraße. Die Wohnung überzeugt durch eine funktionale Raumaufteilung und eignet sich ideal für Singles, Paare und kleine Familien.

Beheizt wird die Wohnung über eine 2024 erneuerte sparsame Gasetagenheizung, die eine individuelle Steuerung und effiziente Energienutzung ermöglicht.

Die Wohnung verfügt über einen großen Kellerraum. Des Weiteren steht eine gepflegte Waschküche im Haus zur Verfügung.

Ein Einzug ist ab dem 01.06.2026 möglich.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Lage

Lage und Umgebung:

Die Wohnung liegt in einem freundlichen Wohngebiet in Bochum-Günnigfeld. Die Nachbarschaft im Haus zeichnet sich durch nette und hilfsbereite Bewohner aus, die das Wohngefühl zusätzlich bereichern.

Infrastruktur und ÖPNV:

Bochum-Günnigfeld ist ein ruhiger Stadtteil im Westen der Stadt Bochum und gehört verwaltungstechnisch zum Stadtbezirk Wattenscheid. Das Viertel ist überwiegend durch Wohnbebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern geprägt und genießt den Ruf eines soliden, bürgerlichen Wohnumfeld.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut: Mehrere Buslinien verbinden Günnigfeld mit den Nachbarstadtteilen sowie mit den Innenstädten von Bochum, Gelsenkirchen und Essen. Auch der Bahnhof Wattenscheid ist in wenigen Minuten erreichbar. Für Autofahrer bietet die Nähe zur A40 und A42 eine schnelle Anbindung an das überregionale Straßennetz – ideal für Pendler in der Metropolregion Ruhrgebiet.

Im Ortsteil selbst befinden sich Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, kleinere Fachgeschäfte und Dienstleister, die eine umfassende Versorgung im Alltag sicherstellen. Kindergärten, Schulen und ärztliche Versorgung sind ebenfalls vorhanden und machen Günnigfeld auch für Familien attraktiv. Darüber hinaus profitieren Bewohner von kurzen Wegen zu Freizeit- und Erholungsflächen wie dem Volkspark Günnigfeld oder den Grünanlagen an der Hüller Bach.

Günnigfeld vereint die Vorteile eines ruhigen, durchgrüntes Stadtteils mit der Nähe zu urbaner Infrastruktur und wirtschaftlichen Zentren. Diese Kombination macht den Stadtteil besonders für Berufstätige, Senioren und ruhesuchende Mieter attraktiv.

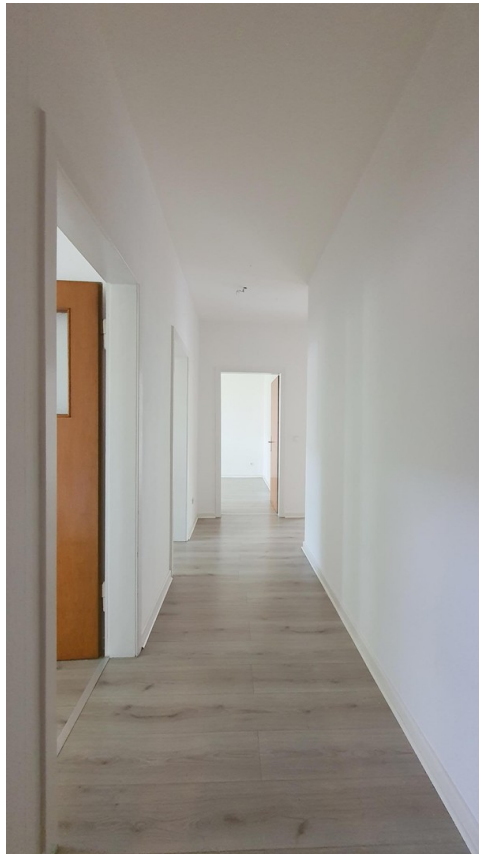
Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	124,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Flur

Exposé - Galerie



Küche



Kinder/Arbeitszimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Bad



Flur

Exposé - Galerie

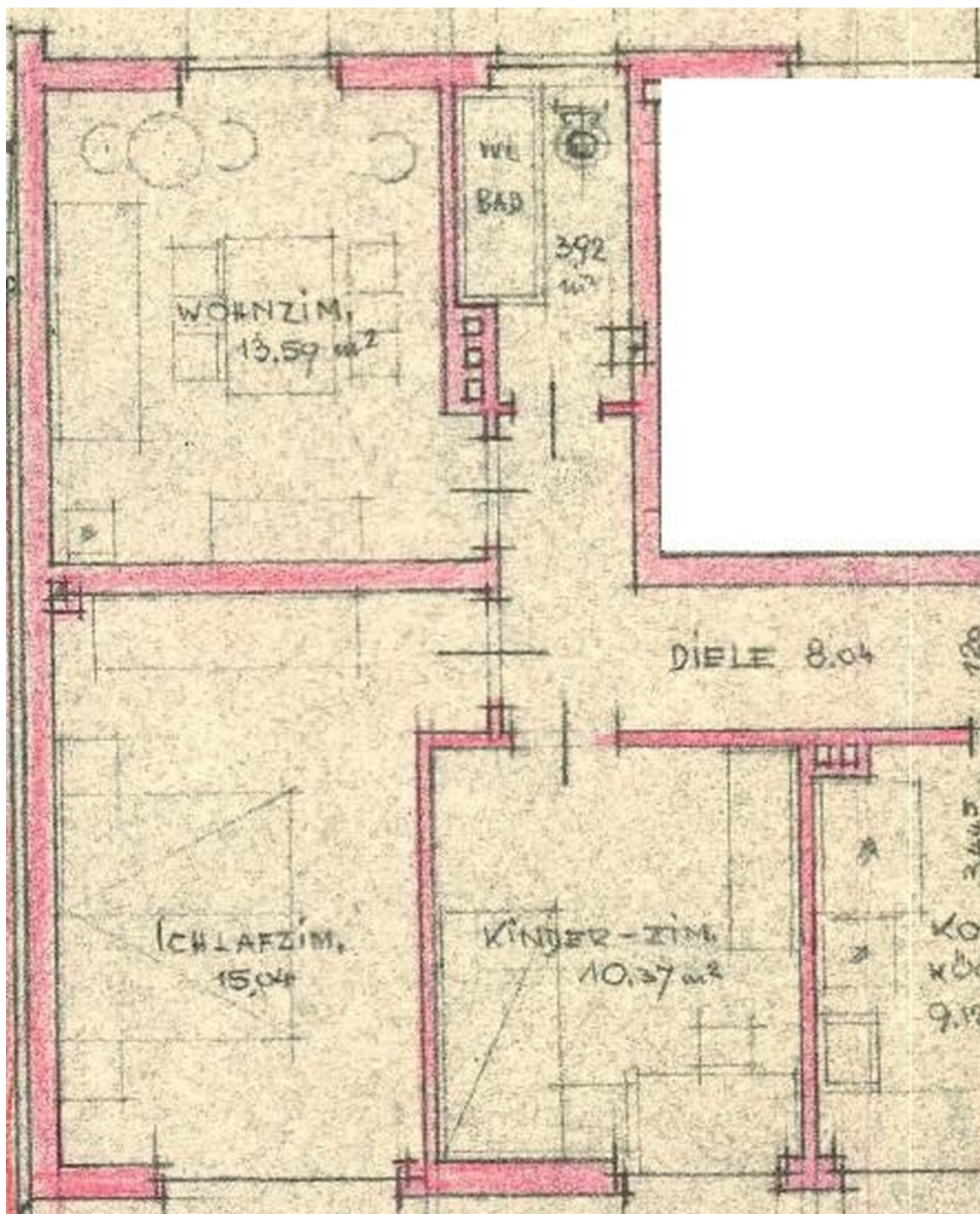


Flur



Außenansicht

Exposé - Grundrisse



Grundriss