

# Exposé

## Wohnung in Bochum

### Frisch renovierte 2-Zimmer Wohnung in Günnigfeld!



Objekt-Nr. OM-443786

### Wohnung

Vermietung: **550 € + NK**

Ansprechpartner:  
Amin Takni

Mittelstr. 9  
44866 Bochum  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1948	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	70,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	140 €	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	140 €	Heizung	Etagenheizung
Mietsicherheit	1.650 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wichtiger Hinweis vorab:

Bitte beachten Sie, dass Anfragen nur bearbeitet werden können, wenn Sie vorab folgende Informationen angeben: Personenanzahl (max. 3 Personen), gewünschtes Einzugsdatum und Ihr monatliches Nettogehalt.

Erstbezug nach Sanierung: Moderne 70 m<sup>2</sup> Wohnung in ruhiger Lage

Ab sofort verfügbar!

Diese helle 2-Zimmer-Wohnung im 2. OG wurde gerade erst umfassend renoviert und bietet modernen Wohnkomfort auf 70 qm.

Die Wohnung wurde mit viel Liebe zum Detail modernisiert:

Komplettsanierung: Neue Elektrik, neue Heizkörper, moderne Innentüren, hochwertige Böden und frisch gestaltete Wände.

Badezimmer: Modernes, renoviertes Bad.

Energieeffizienz: Eine brandneue Gasetagenheizung sorgt für effizientes Heizen und niedrige Energiekosten.

Raumaufteilung:

1 Schlafzimmer | 1 Wohnzimmer | 1 Küche | 1 Badezimmer | 1 Flur

Lage:

Sie wohnen in einer entspannten, ruhigen 30er-Zone. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in wenigen Gehminuten bequem zu erreichen.

Mietdetails:

Kaltmiete: 550 €

Nebenkosten: 140 €

Kaution: 1.650 €

Bezug: Ab sofort möglich

Belegung: Maximal 3 Personen

Heizkosten: Die Abrechnung erfolgt direkt über den Versorger (nicht in den Nebenkosten enthalten).

Wir freuen uns auf Ihre Nachricht inklusive der oben genannten Pflichtangaben!

## Ausstattung

**Fußboden:**

Laminat

**Weitere Ausstattung:**

Keller

## Lage

Die Wohnung besticht durch ihre ideale Lage in einer beruhigten 30er-Zone im Herzen von Bochum-Wattenscheid. Hier verbindet sich entspanntes Wohnen mit den Vorzügen einer urbanen Infrastruktur:

Nahversorgung: In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie alles für den täglichen Bedarf – Supermärkte (wie Kaufland oder Penny), Bäckereien, Apotheken und das vielfältige Angebot der Wattenscheider Innenstadt liegen direkt „um die Ecke“.

Freizeit & Erholung: Der nahegelegene Stadtgarten lädt zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten im Grünen ein.

Mobilität: Die Anbindung ist hervorragend. Mehrere ÖPNV-Linien (Straßenbahn und Bus) sind fußläufig erreichbar und bieten schnelle Verbindungen in die Bochumer City sowie nach Essen und Gelsenkirchen. Für Autofahrer ist die Anschlussstelle zur A40 nur wenige Fahrminuten entfernt, was die Lage besonders für Pendler im Ruhrgebiet attraktiv macht.

Fazit: Eine ruhige Seitenstraße, die dennoch maximale Flexibilität und kurze Wege garantiert.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	107,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Flur

# Exposé - Galerie



Flur



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Küche

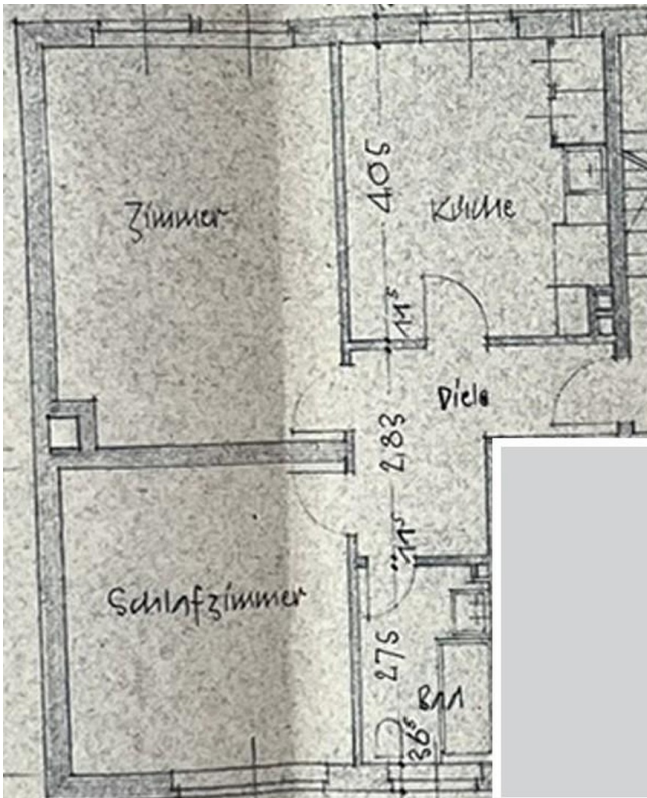


Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Grundriss



Neue Elektrik

# Exposé - Galerie



Neue Therme