

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Bochum

**Stilvolle Eigentumswohnung Balkon Garage in Bochum  
Wiemelhausen provisionsfrei zu verkaufen!**



Objekt-Nr. OM-444726

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **325.000 €**

Ansprechpartner:  
Joachim Freiesleben - Gerfried Gogolin

44799 Bochum  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

|               |                      |              |                   |
|---------------|----------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr       | 1973                 | Übernahme    | Nach Vereinbarung |
| Etagen        | 1                    | Zustand      | gepflegt          |
| Zimmer        | 3,00                 | Schlafzimmer | 2                 |
| Wohnfläche    | 84,00 m <sup>2</sup> | Badezimmer   | 1                 |
| Nutzfläche    | 5,00 m <sup>2</sup>  | Etage        | Erdgeschoss       |
| Energieträger | Gas                  | Garagen      | 1                 |
| Hausgeld mtl. | 407 €                | Heizung      | Zentralheizung    |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

FREIESLEBEN-IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese stilvolle Hochpaterre-Eigentumswohnung mit Balkon, Kellerraum, eigener Garage im beliebten Bochumer Stadtteil Wiemelhausen.

Die hochwertige Wohnung befindet sich in einem gepflegten 9-Familienhaus. Das Haus wurde im Jahr 1969 in massiver Bauweise und unterkellert auf Eigengrund errichtet.

Die modern gestaltete, im Jahr 2019 umfangreich modernisierte Wohnung mit ca. 84m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet ein Wohnzimmer mit Zugang auf den großen Balkon in West-Ausrichtung, ein Eltern-Schlafzimmer mit großem Einbauschränk, ein Kinderzimmer, eine Küche mit schicker Einbauküche, ein im Jahr 2019 modernisiertes Badezimmer, ein im Jahr 2019 modernisiertes Gäste-WC und eine Diele.

Die Fenster im Wohnzimmer wurden im Jahr 2008, die Fenster im Schlafzimmer und Kinderzimmer wurden im Jahr 2019 erneuert.

Zusätzlichen Stauraum bietet der eigene Kellerraum. Ein separater Wasch- und Trockenraum steht der Hausgemeinschaft zur Verfügung. Hier ist ein eigener Stellplatz und Wasseranschluss für Waschmaschine und Trockner vorhanden.

Für die PKW steht eine Garage mit elektrisch bedienbarem Sektionaltor zur Verfügung.

Beheizt wird die Wohnung mit Gas-Etagenheizung aus dem Jahr 2008.

Die Außenwände, die Kellerdecken, das Dach des Hauses und die Garagen unter den Wohnungen sind gedämmt.

Das monatliche Hausgeld inkl. Gartenpflege, Winterdienst und Kabelgebühr in Höhe von insgesamt 407,-€ setzt sich wie folgt zusammen:

Umlagefähig: 257,96€

Nicht umlagefähig: 39,46€

Instandhaltungsrücklage: 109,58€

Die Höhe der Instandhaltungsrücklage für die zusammen gehörenden Häuser war zum 12.03.2026: 136.918,24€. Davon entfielen 6.845,91€ auf die hier angebotene Wohnung.

Die Höhe der jährlichen Grundsteuer beträgt: 240,03€

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

- Stilvolle Hochpaterre-Eigentumswohnung in gepflegtem 9-Familienhaus
- Baujahr 1969
- Massive Bauweise
- Ca. 84m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Großer Balkon in West-Ausrichtung

- Schicke Einbauküche
- Eigener Kellerraum
- Garage mit elektrisch bedienbarem Sektionaltor

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## 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 schöne Wohnung liegt in einer verkehrsgünstigen Wohngegend im beliebten Bochumer Stadtteil Wiemelhausen, nahe der bekannten Königsallee.

Das Nahe gelegene, beliebte Kirchviertel in Bochum Wiemelhausen bietet Geschäfte des täglichen Bedarfs, Cafés, Restaurants, Apotheken, Ärzte sowie Kindergärten und Grundschulen und eine Stadtteilbücherei.

Für eine gute Verkehrsanbindung sorgen die nahe gelegene Autobahn A43, die Stadtautobahn A448 (Opel-Ring) und die Universitätsstraße mit der Stadtbahnlinie U35.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis             |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014                |
| Endenergieverbrauch    | 113,50 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | D                             |

## Exposé - Galerie



Hausansicht vorne mit Garagen

# Exposé - Galerie

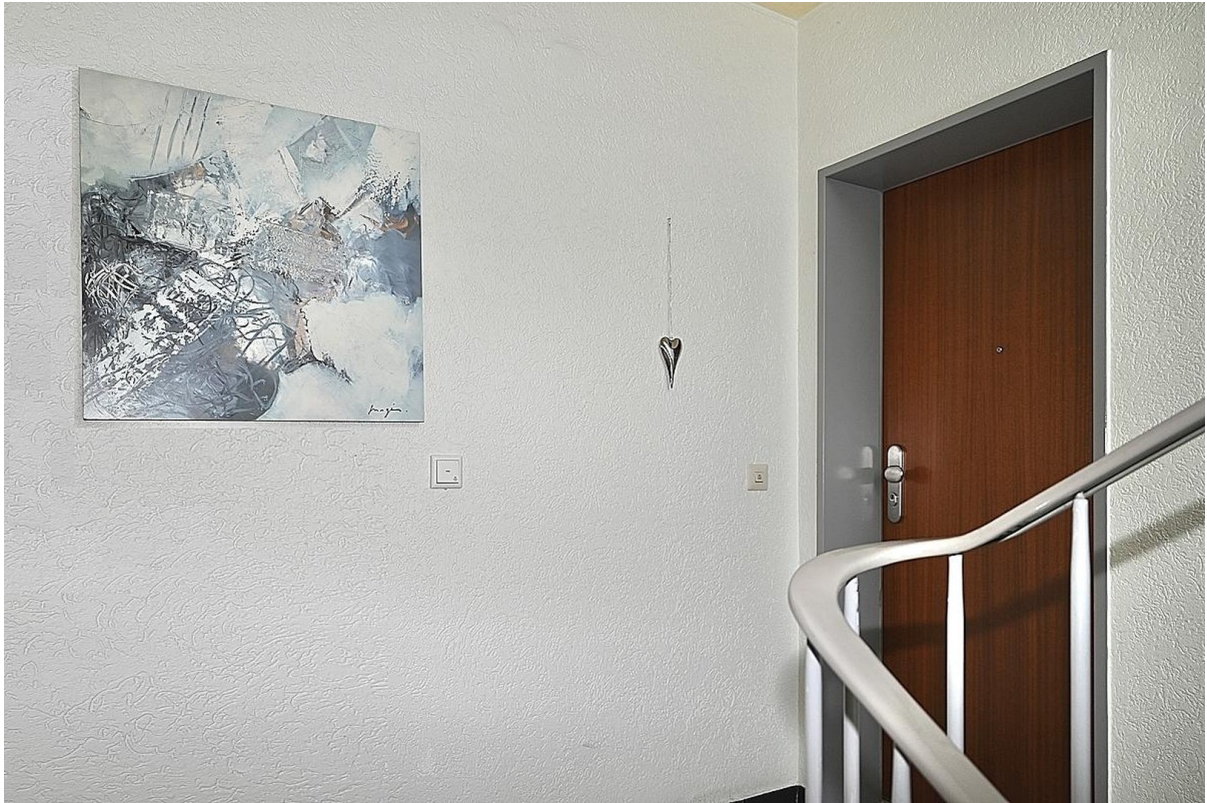


Hauseingang



Treppenhaus EG

# Exposé - Galerie



Treppenhaus Hochpatere



Diele Blick Wohnz. / Kinderz.

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Balkonzugang



Balkon

# Exposé - Galerie



Aussicht vom Balkon



Küche mit Einbauküche

# Exposé - Galerie



Badezimmer mit Badewanne



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer

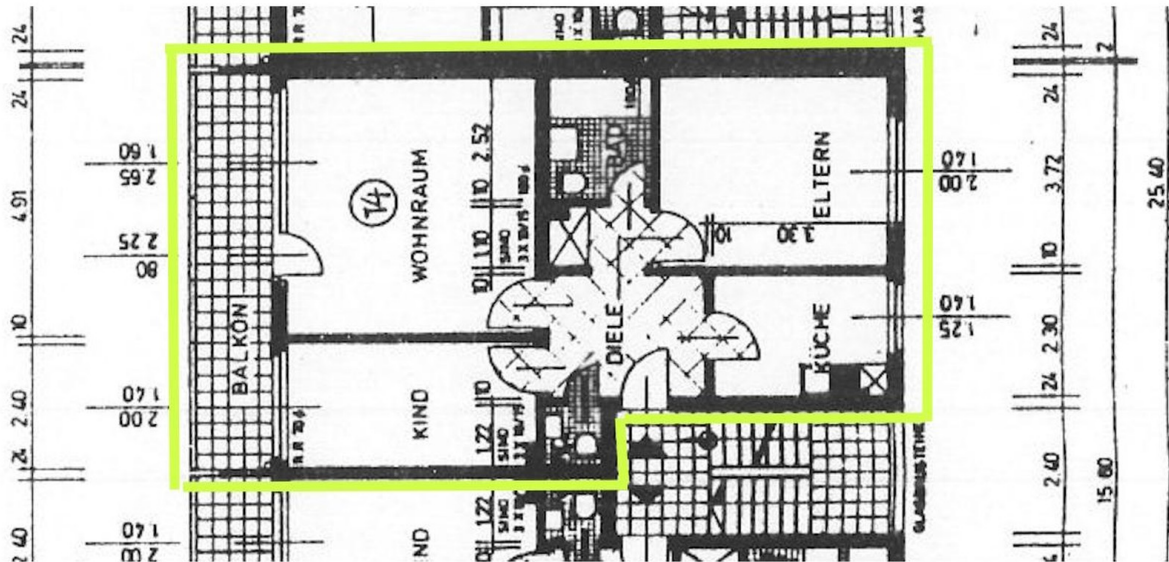


Gäste-WC

# Exposé - Galerie



Garage



Grundriss