

# Exposé

## Wohnung in Bochum

### Wohnen auf Niveau – Luxuriös sanierte Wohnung mit Wärmepumpe, Doppelgarage & E-Stellplatz



Objekt-Nr. OM-447896

#### Wohnung

Vermietung: **1.600 € + NK**

Ansprechpartner:  
Christoph Swoboda

Boltestraße 48  
44894 Bochum  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1949	Mietsicherheit	4.800 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	5,00	Übernahmedatum	01.07.2026
Wohnfläche	126,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Nutzfläche	140,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Badezimmer	2
Nebenkosten	150 €	Etage	2. OG
Heizkosten	100 €	Garagen	1
Summe Nebenkosten	250 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	150 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Vollständig modernisierte Wohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten 3-Parteien-Hauses in ruhiger Lage von Bochum. Die Wohnung wurde hochwertig saniert und überzeugt durch eine moderne, zeitlose Ausstattung, energieeffiziente Technik und ein durchdachtes Raumkonzept – ideal für Paare, kleine Familien oder Berufstätige, die Wert auf Qualität, Komfort und Nachhaltigkeit legen.

Highlights der Wohnung:

- Großzügiger, offener Wohn-/Essbereich mit gemütlichem Kaminofen
- Hochwertige Einbauküche in Top-Zustand bereits vorhanden
- Zwei moderne Bäder in edler Marmoroptik – Hauptbad mit Badewanne und Duschabtrennung, zweites Bad mit bodentiefer Dusche
- Helles Hauptschlafzimmer mit großzügiger Einbauschränk-Lösung
- Zweites Schlafzimmer / Kinderzimmer sowie separater Arbeits- oder Gästeraum
- Private Terrasse mit Platz für Lounge- und Essbereich
- Gepflegte, uneinsehbare Außenanlage

Das Gebäude wurde umfassend energetisch saniert (Dach, Fenster, Obergeschossdecke, Kellerdecke) und wird über eine moderne Wärmepumpe (Baujahr 2023) beheizt – für Heizung und Warmwasser. Das sorgt für niedrige Nebenkosten und eine nachhaltige Energieversorgung.

Zusätzlich zur Wohnung anmietbar:

- Doppelgarage im abgeschlossenen Garagenhof
- Elektro-Außenstellplatz mit Lademöglichkeit

Bezugsfrei ab: 01.07.2026

Provisionsfrei – Vermietung direkt vom Eigentümer.

Wir suchen zuverlässige, ruhige Mieter mit geregelttem Einkommen. Nichtraucher bevorzugt, Haustiere nach Absprache.

Bei Interesse senden Sie uns gerne eine kurze Vorstellung (Personen, Beruf, Einzugswunsch) per Nachricht. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

## Ausstattung

Die Wohnung wurde vollständig modernisiert und verfügt durchgehend über eine hochwertige, neuwertige Ausstattung:

Wohnbereich:

- Großformatige Feinsteinzeugfliesen im gesamten Wohnbereich
- Fußbodenheizung mit digitaler Einzelraumregelung
- LED-Einbauspots und moderne Deckengestaltung
- Bodentiefe Fenster mit direktem Terrassenzugang
- Gemütlicher Kaminofen im Wohnbereich

Küche:

- Hochwertige Einbauküche in Top-Zustand bereits vorhanden

- Offener Küchenbereich zum Wohn-/Essbereich

Bäder (2 Stück):

- Beide Bäder in edler Marmoroptik-Fliesen

- Hauptbad mit Badewanne und Duschtrennung

- Zweites Bad mit bodentiefer Dusche

- Wandhängende WCs mit Geberit-Drückerplatte

- Elektrische Handtuchheizkörper

- Tageslichtfenster in beiden Bädern

Schlafzimmer & Räume:

- Helles Hauptschlafzimmer mit großzügiger Einbauschränk-Lösung

- Zweites Schlafzimmer / Kinderzimmer

- Separater Arbeits- oder Gästeraum möglich

Flur & Eingangsbereich:

- Großzügiger Flur mit hochwertigem Fliesenboden

- Moderne Innentüren mit Edelstahlbeschlägen

- Durchdachte LED-Lichtplanung

Energie & Technik:

- Moderne Wärmepumpe (Baujahr 2023) für Heizung und Warmwasser

- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung

- Neue Kunststofffenster mit Rollläden bzw. Plissees

- Hochwertige Elektroinstallation nach aktuellem Standard

- Umfassend energetisch saniertes Gebäude (Dach, Fenster, Obergeschossdecke, Kellerdecke)

Außenbereich:

- Private Terrasse mit ausreichend Platz für Lounge- und Essbereich

- Gepflegte, uneinsehbare Außenanlage

Zusätzlich anmietbar (optional):

- Doppelgarage im abgeschlossenen Garagenhof

- Elektro-Außenstellplatz mit Lademöglichkeit für E-Fahrzeuge und Hybride

Ablöse:

Der vorhandene Kaminofen wird vom Vormieter nach Absprache gegen Ablöse übernommen. Details und Preise direkt mit dem Vormieter bei der Besichtigung.

**Fußboden:**

Laminat

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche, Kamin

## Sonstiges

Bezugsfrei ab: 01.07.2026

Provisionsfrei – Vermietung direkt vom Eigentümer.

Für die Besichtigung bitte folgende Unterlagen bereithalten:

- Mieterselbstauskunft
- Einkommensnachweise der letzten 3 Monate
- SCHUFA-BonitätsCheck
- Mietschuldenfreiheitsbescheinigung des Vorvermieters

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

## Lage

Die Wohnung liegt in der Boltestraße 48 in Bochum – einer ruhigen und etablierten Wohnlage mit sehr guter Infrastruktur und kurzen Wegen zu allem, was den Alltag angenehm macht.

**Einkauf & Versorgung:**

Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte und Gastronomie sind fußläufig bzw. in wenigen Minuten mit dem Rad erreichbar. Die nächste größere Einkaufsstraße mit vielfältigem Angebot liegt in unmittelbarer Nähe.

**Familien & Bildung:**

Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen befinden sich im direkten Umfeld. Auch Spielplätze und Freizeiteinrichtungen für Kinder sind schnell erreichbar.

**Verkehrsanbindung:**

Sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr durch mehrere Bus- und Bahnhaltestellen in fußläufiger Entfernung. Mit dem Auto schnelle Anbindung an die A40 und A43 – ideal für Pendler in Richtung Essen, Dortmund, Hagen oder Wuppertal.

**Freizeit & Erholung:**

Grünflächen, Parks und Naherholungsgebiete liegen direkt vor der Tür und laden zu Spaziergängen, Jogging und Radtouren ein. Die Bochumer Innenstadt mit Kulturangeboten, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten ist in wenigen Minuten erreichbar.

Eine Wohnlage, die Ruhe, Natur und urbane Nähe ideal miteinander verbindet.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Allgemeinmediziner, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	81,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

