

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Bochum

### Dahlhausen: Renovierte 3,5 Zimmer EG Wohnung mit großer Terrasse + Garage



Objekt-Nr. **OM-449404**

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **800 € + NK**

Ansprechpartner:  
Barbara Berg

44879 Bochum  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1920	Miete Garage/Stellpl.	80 €
Etagen	1	Mietsicherheit	240 €
Zimmer	3,50	Übernahme	sofort
Wohnfläche	95,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Nutzfläche	20,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Nebenkosten	140 €	Badezimmer	1
Heizkosten	140 €	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	1.080 €	Garagen	2

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Verkehrsgünstig gelegen befindet sich diese Erdgeschosswohnung + Souterrain eines 3-Familienhauses in Bochum-Dahlhausen / Dr. C. Otto Strasse.

Die Wohnung ist aufgrund der Raumaufteilung für max. 3-4 Personen geeignet.

Die Wohnung wurde im Jahre 2020 vollständig renoviert wie z.B. komplett neue wärme gedämmten Rigips Decken mit LED Einbaustrahler, komplett neue Bodenbeläge, usw.

Aufteilung:

Flur, Badezimmer, großes Wohn- und Esszimmer mit offener Küche, Schlafzimmer, Durchgangszimmer zu einer Ca. 60m<sup>2</sup> großen Terrasse und Geschosstreppe zum Souterrain mit 2 weiteren Räumen.

Das Souterrain verfügt über Ca. 20m<sup>2</sup> Nutzfläche aufgeteilt in 2 Zimmer und einem Abstellraum.

Es können 2 verfügbare Garagen mit dazu gemietet werden als auch ein PKW Außenstellplatz.

Tierhaltung nach Absprache, ggf. 1 kleiner Hund oder 1 Katze.

Flächenberechnung:

Erdgeschoss: Ca. 80m<sup>2</sup> Wfl.

Terrasse Ca. 60m<sup>2</sup> = 1/4 Wfl. = Ca. 15m<sup>2</sup> Wfl.

Souterrain: Ca. 20m<sup>2</sup> Nutzfläche

Die Wohnung ist ab dem 01.05.2026 Bezugsfrei.

Kaltmiete: 800,00 €

Garage (wenn erwünscht, 2 Stück verfügbar): jeweils 80,00 € / PKW-Außenstellplatz 20,00 €

Neben/Betriebskosten (2-3 Personen) inkl. Heizung: 280,00 €

Strom: (Beim Versorger, z.B. Stadtwerke BO): nach Verbrauch

Kautions: 3 Kaltmieten / 2400,00 €

Schufa und Einkommensnachweis erforderlich.

Der Energieausweis ist in Bearbeitung.

## Ausstattung

### Fußboden:

Laminat, Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller

## Lage

Das Objekt finden Sie in lebendiger Gegend in Bochum Dahlhausen Dahlhausen, Dr C. Otto Strasse. In Laufnähe gibt es ein paar Ärzte, Restaurants, Bäckereien, Supermärkte und Cafés. Auch ein paar Grün- und Parkanlagen, Fitnessstudios, Modegeschäfte, eine Bar und eine Bibliothek erreichen Sie.

### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Treppe zum Souterrain



Offene Küche

# Exposé - Galerie



Souterrain Zimmer 2



Souterrain Zimmer 1

# Exposé - Galerie



Durchgangszimmer Terrasse



Küche

# Exposé - Galerie



Bad



Terrasse

# Exposé - Galerie



Durchgangszimmer



Bad

# Exposé - Galerie



Souterrain Zimmer 2



Wohnzimmer offene Küche

# Exposé - Galerie



Souterrain Zimmer 1



Offene Küche

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Flur



Terrasse

# Exposé - Galerie



Souterrain Zimmer 2