

Exposé

Wohnung in Hattingen

Modernisierte 3,5 Raum Wohnung mit Balkon



Objekt-Nr. OM-449675

Wohnung

Vermietung: **730 € + NK**

Ansprechpartner:
Petra Lawin

Bochumer Str. 72 b
45529 Hattingen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1978	Mietsicherheit	2.190 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,50	Übernahmedatum	01.05.2026
Wohnfläche	80,00 m ²	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	2
Nebenkosten	125 €	Badezimmer	1
Heizkosten	85 €	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	210 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die gut geschnittene 3,5 Zimmer Wohnung befindet sich im 1. OG eines 8-Familienhaus. Der Balkon ist nach Westen ausgerichtet und bietet damit Sonne von Mittag bis zum Sonnenuntergang.

Beim Betreten der Wohnung öffnet sich der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum Balkon. Von dort aus erreichen Sie auch die Küche, die entweder durch eine Tür als abgeschlossener Raum genutzt oder offen in den Wohn- und Essbereich integriert werden kann.

Am Ende des Eingangsbereichs befindet sich eine Zimmertür mit Glaseinsatz, die die hinteren Räume der Wohnung über einen Flur erschließt. Dort befinden sich ein Gäste-WC mit Handwaschbecken, ein Kinder- bzw. Arbeitszimmer, das Badezimmer sowie das Schlafzimmer. Das Innenbadezimmer ist mit einer Dusche, einer Badewanne sowie einem weiteren WC und Waschtisch ausgestattet.

Das Wohnzimmer, das Schlafzimmer und das Kinder-/Arbeitszimmer sind mit einem Echtholzparkettboden versehen, der eine natürliche Wohnatmosphäre schafft. In der Küche, im Eingangs- und Essbereich, im Flur sowie im Bad und WC ist ein einheitlicher Fliesenboden verlegt. Alle Räume verfügen über ausreichend lange Wandflächen, sodass auch größere Schrankelemente problemlos aufgestellt werden können.

Ausstattung

Die Wohnung wurde in den vergangenen Wochen umfangreich modernisiert. Hierbei wurden die Parkettböden der Wohnung abgeschliffen und neu versiegelt, die Elektroinstallation in der Küche erweitert und ein neuer Küchenfliesenspiegel eingebracht. Die Fliesenböden im Eingangs- und Essbereich sowie Zwischenflur wurden ebenso wie die Wand- und Bodenfliesen im Gäste-WC mit einer einheitlichen, hochwertigen Fliese erneuert. Zusätzlich wurden alle Sanitärobjekte im WC neu eingebracht. Sämtliche Malerarbeiten der Wohnung wurden frisch neu ausgeführt und weiße Zimmertüren wurden in die Wohnung neu eingebracht. Auch der Balkon mit zusätzlicher Abstellkammer wurde erst vor wenigen Monaten modernisiert und hat hierbei unter anderem eine neue Bodenabdichtung erhalten.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Gäste-WC

Sonstiges

Sie erreichen das Wohnhaus Bochumer Str. 72 b über eine private Stichstraße zwischen den Häusern Bochumer Str. 72 und 74.

Im Keller des Hauses stehen Ihnen Trockenflächen mit Fenstern und Heizungen zur Verfügung. Zudem verfügt jede Wohnung über einen gemauerten, mieter eigenen Kellerraum sowie eine zusätzliche Abstellkammer auf dem Balkon. Jede Wohnung ist mit einer Sprechanlage ausgestattet.

Energieverbrauch des Gebäudes 94,40 kWh. Beheizung erfolgt mittels Gaszentralheizung. Die Wasserwasseraufbereitung erfolgt ohne Wärmeverluste mittels strombetriebenen Durchlauferhitzers.

Die Hundehaltung ist in der Wohnung nicht gestattet.

Im Bedarfsfall kann eine PKW-Sammelgarage zu einem Preis von 60 Euro pro Monat angemietet werden.

Bei Interesse wird um eine aussagekräftige E-Mail-Anfrage mit kurzer Vorstellung gebeten.

Die dargestellten Einrichtungsbeispiele wurden auf der Grundlage von Originalbildern der offerierten Wohnung bzw. einer vergleichbaren Wohnung KI-generiert.

Lage

Naherholung: In 5 Minuten Fußweg sind die Ruhrauen und der Leinpfad an der Ruhr zu erreichen. Von hier aus kann man zum Baldeneysee, Essen, gelangen oder auch weit über den Kemnader Stausee hinaus wandern und Rad fahren. Mit dem Schulenberger Wald verfügt Hattingen zudem über ein weiteres herrliches Naherholungsgebiet.

Öffentliche Verkehrsanbindung: Direkt an der Bochumer Straße fährt die Straßenbahn zum Bochumer Hauptbahnhof (25 Minuten Fahrzeit) oder zur Hattinger City (5 Minuten Fahrzeit) mit Busbahnhof, S-Bahnanschluss zum Essener Hauptbahnhof (S3 20 Minuten Fahrzeit und Weiterfahrgelegenheit über Mülheim nach Oberhausen). Zusätzlich Busverbindungen von der Bochumer Straße Richtung Hattinger City, zur S-Bahn nach Bochum-Dahlhausen sowie anderen Stadtteilen sind ebenfalls vorhanden.

Einkaufsmöglichkeiten: Viele Geschäfte des täglichen Bedarfs in der Hattinger City oder in Bochum-Linden. Ein Lebensmitteldiscounter sowie ein Lebensmitteleinzelmarkt sind fußläufig in ca. 7 Minuten Entfernung im Rauendahl gelegen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	94,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Balkon mit Abstellkammer



Einrichtung KI generiert

Exposé - Galerie



Essbereich



Einrichtung KI generiert

Exposé - Galerie



Küche



Flur

Exposé - Galerie



Gäste-WC



Flur

Exposé - Galerie



Kinderzimmer Einrichtung KI



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Einrichtung KI generiert

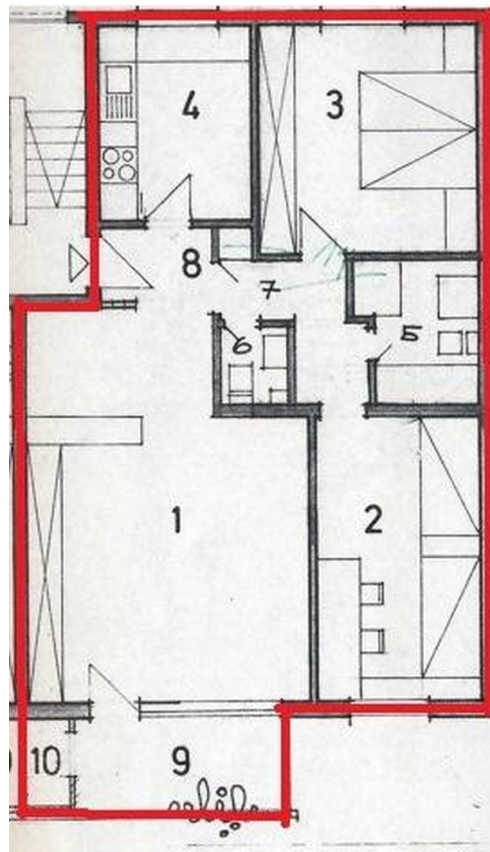


Bad



Bad

Exposé - Galerie



Grundriss



Außenansicht