

Exposé

Wohnung in Bochum

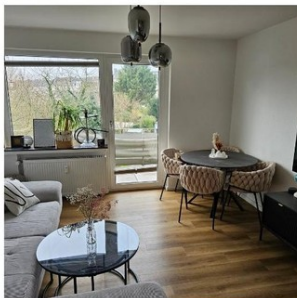
Moderne 3,5-Zimmer Wohnung + Garage + Balkon + Einbauküche



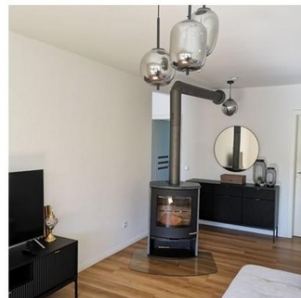
Küche



Küche



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Balkon



Balkon mit elektrischer Markise

Objekt-Nr. OM-449843

Wohnung

Verkauf: **255.000 €**

Ansprechpartner:
Familie Jo

44809 Bochum
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1967
Etagen	4
Zimmer	3,00
Wohnfläche	70,00 m ²
Nutzfläche	15,00 m ²
Energieträger	Gas
Hausgeld mtl.	260 €

Übernahme	sofort
Zustand	saniert
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Etage	3. OG
Garagen	1
Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine charmante und vollständig modernisierte Eigentumswohnung in ruhiger Lage von Bochum-Hofstede. Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie eine hochwertige Ausstattung.

Die Immobilie wurde 2023 umfassend saniert und befindet sich in einem sehr guten Zustand – ideal für Eigennutzer oder Kapitalanleger.

Ausstattung

Highlights der Wohnung:

- ca. 70 m² Wohnfläche
- 3,5 Zimmer
- Balkon mit Südwest-Ausrichtung inkl. Elektrische Markise
- Eigene Garage inklusive
- Moderne Einbauküche (Nobilis) mit Siemens-Geräten
- Hochwertiger Vinylboden mit Trittschalldämmung
- Neues Badezimmer mit Regendusche
- Kaminofen (7 kW) für gemütliche Abende
- 2 Kellerräume + Waschkeller

Modernisierung (2023):

- Elektrik
- Neues Bad inkl. hochwertiger Ausstattung
- Neue Türen und Zargen
- Spachtel- und Trockenbauarbeiten
- Hochwertige Vinylboden mit Trittschalldämmung

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Einbauküche, Kamin

Sonstiges

Daten:

- Kaufpreis: 255.000 €
- Hausgeld: ca. 260 € inkl. Garage
- Energieverbrauch: 122 kWh/m²a (Klasse D)
- Gaszentralheizung
- Verfügbar: nach Vereinbarung

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei direkt vom Eigentümer – es fällt keine Maklerprovision an.
Keine Makleranfragen erwünscht!

Bei Interesse freuen wir uns über eine Nachricht mit kurzer Vorstellung. Besichtigungstermine können flexibel vereinbart werden

Lage

Lage:

Die Wohnung liegt in Bochum-Hofstede in ruhiger und dennoch zentraler Lage. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie öffentliche Verkehrsmittel sind schnell erreichbar.

- Sehr gute Anbindung an A40 & A43
- Innenstadt Bochum & Herne in wenigen Minuten erreichbar
- Nähe zu Grünflächen (Tippelsberg, Zillertal)
- Einkaufsmöglichkeiten (Aldi, Lidl, Kaufland etc.) in unmittelbarer Nähe

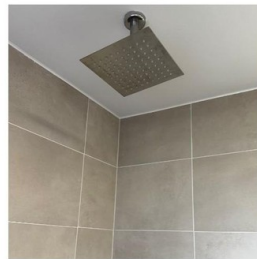
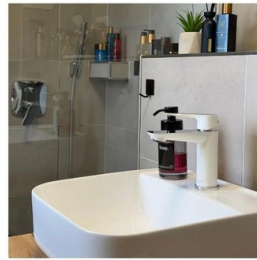
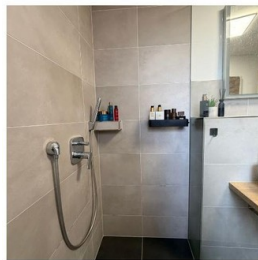
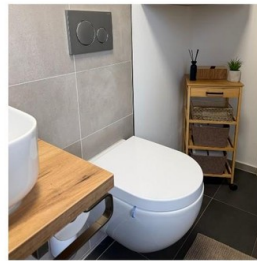
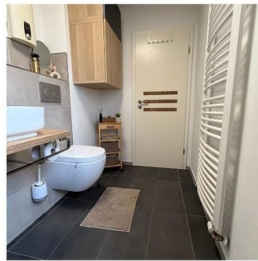
Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	122,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Bad

Exposé - Galerie



Ausblick vom Balkon



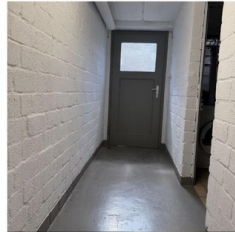
Gemeinschaftsgarten



Gemeinschaftsgarten



Wasch- & Trockenraum

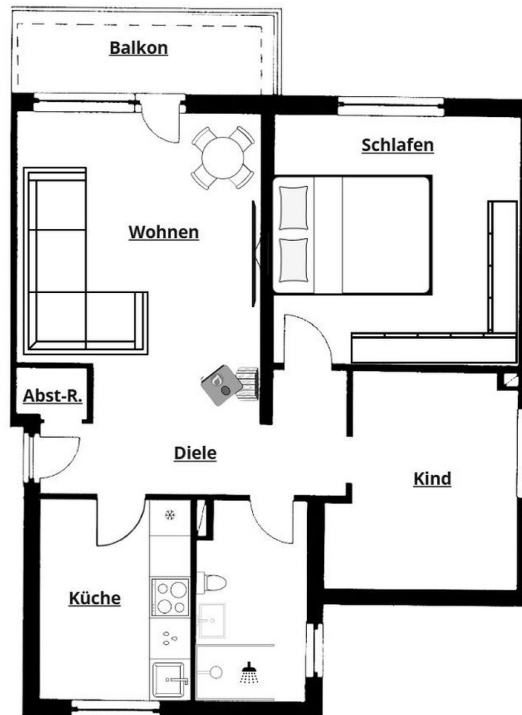


Keller Ausgang zum
Gemeinschaftsgarten



Keller

Garten / Keller



Grundriss

Grundriss