

# Exposé

## Wohnung in Bochum

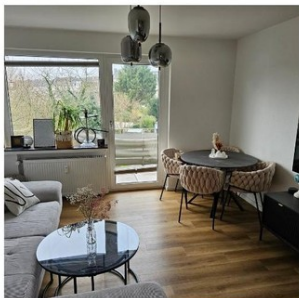
**Provisionsfrei: Moderne 3,5-Zi. Wohnung mit Kamin,  
Garage & Nobilia-Küche (Sanierung 2023)**



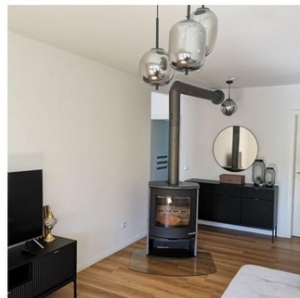
Küche



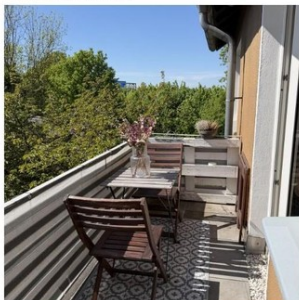
Küche



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Balkon



Balkon mit eketrischer Markise

Objekt-Nr. OM-449843

**Wohnung**

Verkauf: **245.000 €**

Ansprechpartner:  
Familie Jo

44809 Bochum  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

|               |                      |
|---------------|----------------------|
| Baujahr       | 1967                 |
| Etagen        | 4                    |
| Zimmer        | 3,00                 |
| Wohnfläche    | 70,00 m <sup>2</sup> |
| Nutzfläche    | 15,00 m <sup>2</sup> |
| 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 m<sup>2</sup> 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: 245.000 €
- Hausgeld: ca. 260 € inkl. Garage
- Energieverbrauch: 122 kWh/m<sup>2</sup>a (Klasse D)
- Gaszentralheizung
- Verfügbar: nach Vereinbarung

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei – es fällt keine Maklerprovision an. Von Makleranfragen bitten wir höflichst abzusehen.

Bei Interesse freuen wir uns über Ihre Nachricht mit einer kurzen Vorstellung (idealerweise mit Angabe, ob bereits eine Finanzierungsbestätigung vorliegt). Besichtigungstermine können flexibel und zeitnah 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
- Einkaufszentrum "Westfield Ruhr Park und "Hannibal" in wenigen Minuten erreichbar

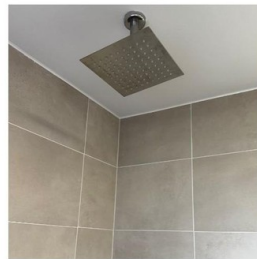
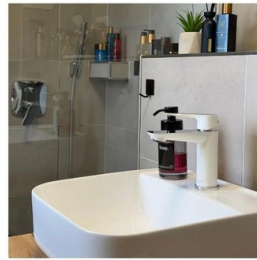
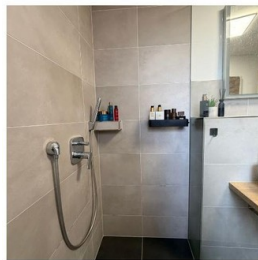
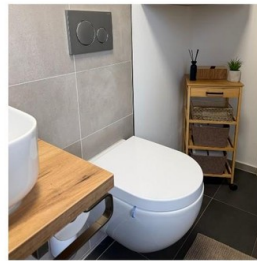
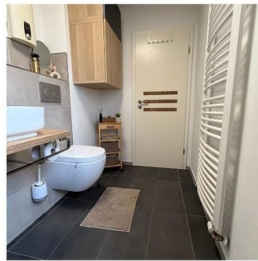
### **Infrastruktur:**

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

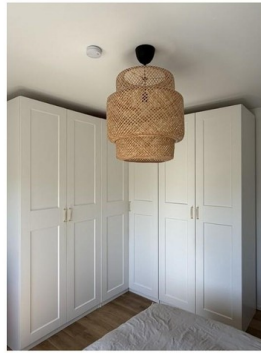


Bad

# Exposé - Galerie



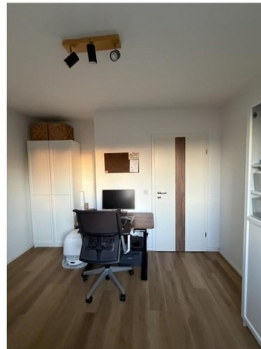
Schlafzimmer



Schlafzimmer

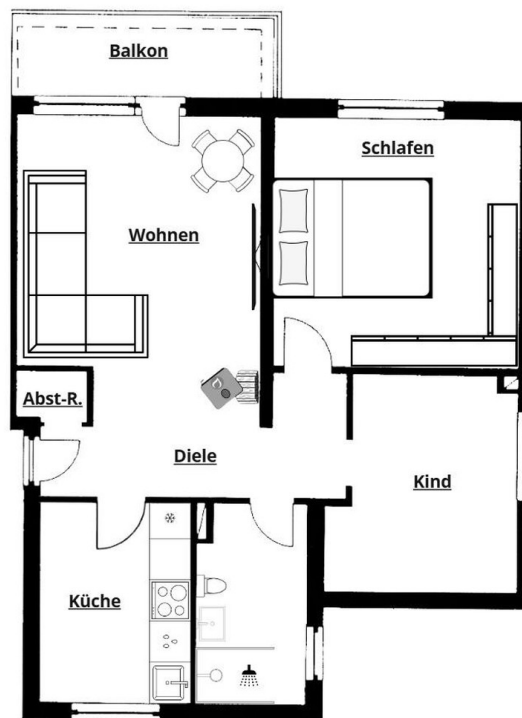


Kinder-/Arbeitszimmer



Kinder-/Arbeitszimmer

## Schlaf- & Kinderzimmer



## Grundriss

Grundriss