

# Exposé

## Wohnung in Bochum

### Erstbezug nach Sanierung: 3 Zimmer mit Balkon & Garage – provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-459152

### Wohnung

Verkauf: **259.000 €**

Ansprechpartner:  
Klaus Hart

Am Sattelgut 18  
44879 Bochum  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1975	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	75,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Nutzfläche	5,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese helle 3-Zimmer-Wohnung wurde ganz frisch und umfassend saniert und ist sofort bezugsfertig – ideal für alle, die modernen Wohnkomfort ohne Renovierungsaufwand suchen.

Der durchdachte Grundriss: Von der Diele gelangt man in das großzügige Wohn-Esszimmer sowie in die separate Küche mit direkt angrenzendem Abstellraum. Schlaf- und Kinderzimmer bieten Platz für die Familie – oder ein komfortables Home-Office. Abgerundet wird das Raumkonzept durch ein modernes Duschbad und ein separates Gäste-WC.

Technisch top: Elektrik und Bad sind kernsaniert (inkl. neuer Frisch- und Abwasserleitungen), alle Heizkörper erneuert, die Fenster bereits 2013 ausgetauscht. Geheizt wird effizient über eine Gas-Brennwert-Zentralheizung, das Warmwasser kommt bedarfsgerecht über Durchlauferhitzer.

Auch das gepflegte Haus von 1975 überzeugt: Das Dach wird komplett neu eingedeckt und nach heutigen Standards gedämmt; Fassade, Treppenhaus und Waschkeller sind frisch renoviert – Sie kaufen mit hoher Sicherheit.

Vom überdachten Balkon blickt man in den ruhigen, grünen Garten. Garage mit davorliegendem Stellplatz und ein 5 m<sup>2</sup> großes Kellerabteil runden das Angebot ab.

## Ausstattung

Eckdaten

3-Zimmer-Wohnung, ca. 75 m<sup>2</sup>, 1. Obergeschoss

Aufteilung: Diele, Wohn-Esszimmer, separate Küche mit angrenzendem Abstellraum, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Duschbad, separates Gäste-WC

Überdachter Balkon mit Blick in den ruhigen, grünen Garten

Bezugsfertig – frisch und umfassend saniert

Modernisierung & Technik

Elektrik kernsaniert

Duschbad kernsaniert, inkl. neuer Frisch- und Abwasserleitungen

Alle Heizkörper erneuert

Fenster erneuert (2013)

Gas-Brennwert-Zentralheizung

Warmwasser über Durchlauferhitzer

Küche als separater Raum – ohne Einbauküche, frei für die eigene Gestaltung

Haus & Außenanlagen

Gepflegtes Haus, Baujahr 1975, durchgehend instand gehalten

Dach wird komplett neu eingedeckt und nach heutigen Standards gedämmt

Fassade, Treppenhaus und Waschkeller renoviert

Garage mit davorliegendem Stellplatz

5 m<sup>2</sup> großes Kellerabteil

**Fußboden:**

Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Verkauf provisionsfrei – direkt vom Eigentümer: Die Wohnung wird von uns als Eigentümerin (GmbH) angeboten. Für Käufer fällt keine Maklerprovision an.

Bezugsfrei: Die Wohnung wird leer übergeben und ist sofort für die Eigennutzung verfügbar – ein kurzfristiger Einzug ist nach notarieller Beurkundung möglich.

Fertige Eigentumswohnung: Die Aufteilung in Wohnungseigentum ist abgeschlossen, die Teilungserklärung liegt notariell vor. Die Einheit ist als eigenständiges Wohnungseigentum mit Miteigentumsanteil sofort verkaufsfähig; Garage, Stellplatz und Kellerabteil sind der Wohnung gemäß Teilungserklärung zugeordnet.

Hausgeld: ca. 300 €/Monat inkl. Zuführung zur Instandhaltungsrücklage. Alle Unterlagen (Teilungserklärung, Abgeschlossenheitsbescheinigung, Energieausweis) stellen wir ernsthaften Interessenten gern zur Verfügung.

Energieausweis (in Arbeit)

Für die Wohnung liegt aktuell ein gültiger Energieausweis mit Effizienzklasse F vor. Aufgrund der abgeschlossenen bzw. laufenden Modernisierungen – u. a. neu eingedecktes und nach heutigem Standard gedämmtes Dach, erneuerte Heizkörper sowie Gas-Brennwert-Zentralheizung – wird derzeit ein aktualisierter Energieausweis erstellt. Eine deutliche Verbesserung der Einstufung wird erwartet (voraussichtlich Klasse D). Die finalen Kennwerte reichen wir nach, sobald das neue Exemplar vorliegt.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und einen Besichtigungstermin.

## Lage

Ruhig, grün und trotzdem bestens vernetzt – die Wohnung liegt in Bochum-Dahlhausen, einem entspannten Stadtteil im südlichen Ruhrtal. Direkt vor der Tür beginnen die Grünzüge und der RuhrtaRadweg entlang der Ruhr: ideal für die Feierabendrunde, Joggen oder Wochenend-Touren mit dem Rad.

Der Alltag ist fußläufig abgedeckt: Discounter (Aldi, Lidl, Netto), Apotheke und Hausarztpraxis befinden sich an der nahen Dr.-C.-Otto-Straße. Familien profitieren von Kitas, Grundschule und weiterführenden Schulen bis zum Gymnasium – das Schulzentrum Südwest ist nur wenige Minuten entfernt.

Pendeln? Kein Problem: S-Bahnhof Dahlhausen (S3) und die Straßenbahnlinie 318 bringen Sie zügig nach Essen, in die Bochumer City und ins gesamte Ruhrgebiet. So lassen sich Home-Office und Büro flexibel kombinieren – Ruhe zum Arbeiten und kurze Wege, wenn es schnell gehen muss.

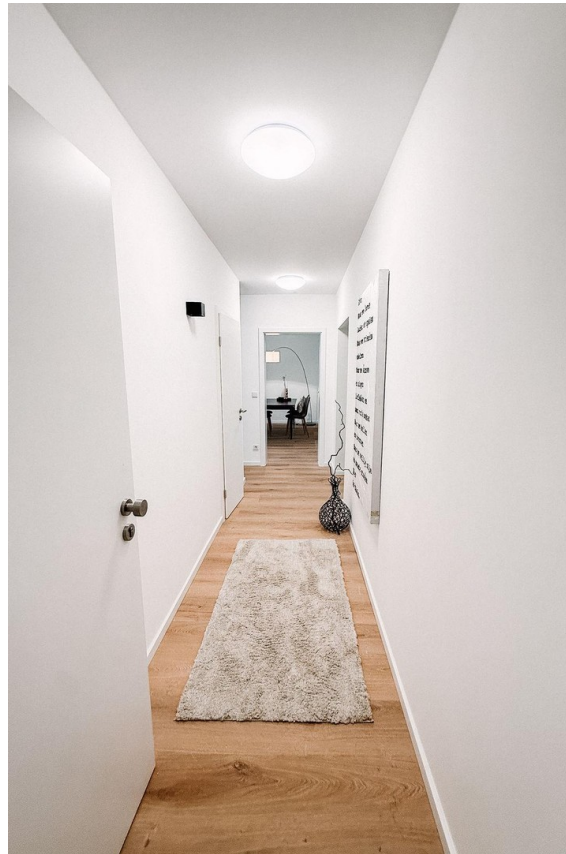
**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	124,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Diele

# Exposé - Galerie



Diele 1



Balkon 1

# Exposé - Galerie



Balkon 2



Küche 1

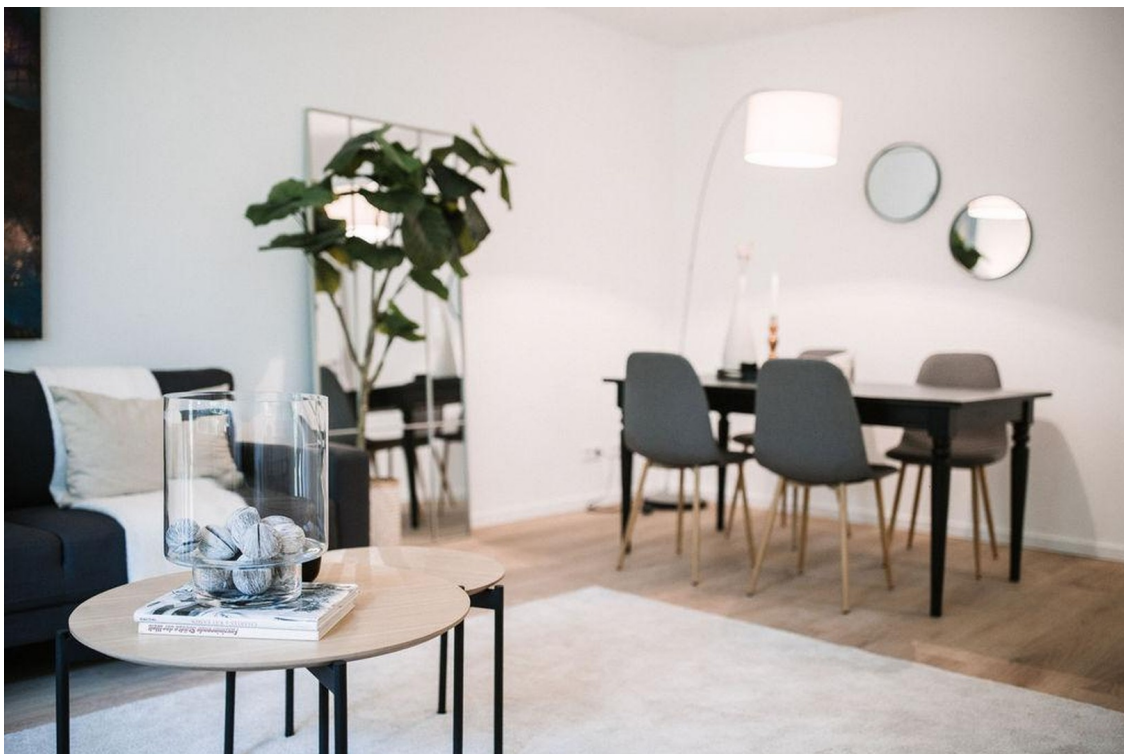


Küche 2

# Exposé - Galerie



Detail



Essbereich

# Exposé - Galerie



Badezimmer

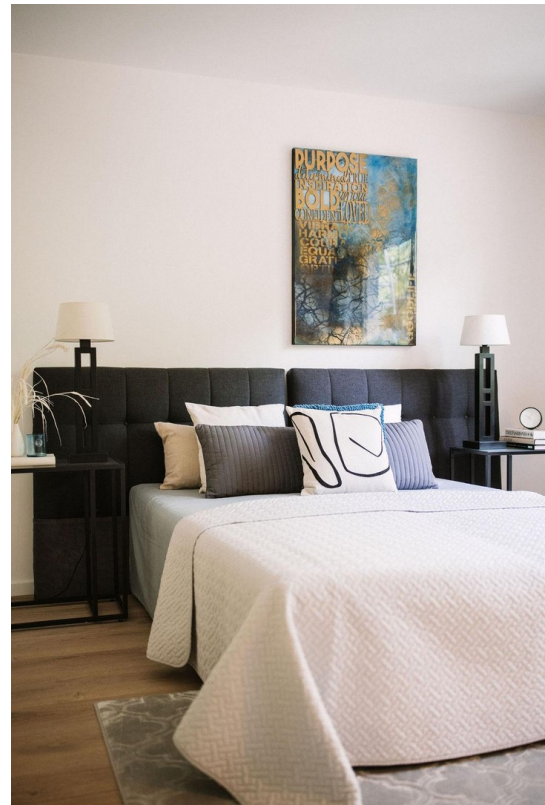


Bad 1

# Exposé - Galerie



Gäste WC



Schlafzimmer



Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer