

# Exposé

## Wohnung in Bochum

### Sonnige 3-Zimmer-Wohnung in Bochum-Hofstede mit Balkon & Garage – provisionsfrei!



Objekt-Nr. OM-463185

### Wohnung

Verkauf: **206.000 €**

Riemker Str. 24  
44809 Bochum  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1979	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	76,58 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Garagen	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Bochum-Hofstede!

Diese gepflegte und lichtdurchflutete 3,5-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines ruhigen und gepflegten 6-Parteien-Hauses mit angenehmer Hausgemeinschaft. Mit einer Wohnfläche von ca. 76,58 m<sup>2</sup> überzeugt sie durch eine durchdachte Raumaufteilung, ein angenehmes Wohnambiente und eine für das Baujahr außergewöhnlich gute Energieeffizienz. Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in einen Flur, von dem das Gäste-WC und das Wohnzimmer abzweigen. Das großzügige Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet direkten Zugang zum Balkon. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine freundliche Wohnatmosphäre. Ein separater Essbereich ergänzt den Wohnraum und bietet ausreichend Platz für gemeinsame Mahlzeiten oder gesellige Abende. Die Küche bietet zusätzlich Platz für einen Essbereich und lässt sich dadurch flexibel als gemütliche Wohnküche nutzen. Die durchdachte Grundrissgestaltung trennt Wohn- und Privatbereich klar voneinander. Das modernisierte Gäste-WC befindet sich direkt im Eingangsbereich und ist für Besucher bequem erreichbar, ohne den privaten Teil der Wohnung zu betreten. Durch einen separaten Flur gelangt man in den privaten Trakt der Wohnung. Hier befindet sich das geräumige Hauptschlafzimmer, das Kinder-/Arbeitszimmer sowie das Badezimmer. Diese Aufteilung garantiert maximale Privatsphäre und Ruhe – ideal, wenn die Kinder bereits schlafen oder Sie im Homeoffice fokussiert arbeiten möchten. Ein weiterer Vorteil dieser Wohnung ist ihre energetisch günstige Lage innerhalb des Gebäudes. Als mittig gelegene Einheit profitiert sie von einer natürlichen thermischen Einbettung zwischen den Nachbarwohnungen. In Verbindung mit der hochwertigen Fassadendämmung ergibt sich ein hervorragender Energiekennwert von 93,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a) und die Energieeffizienzklasse C – ein für dieses Baujahr überdurchschnittlich guter Wert, der langfristig zu niedrigen Heizkosten beiträgt. Die Wohnung wurde fortlaufend gepflegt und modernisiert. Das Badezimmer wurde mit neuer Badewanne, WC, Waschbecken sowie einem modernen elektrischen Durchlauferhitzer ausgestattet. Die Badewanne verfügt über eine klappbare Glas-Duschabtrennung und kann komfortabel auch als Dusche genutzt werden. Ein deckenhohes, drehbares Spiegel- und Stauraumelement bietet zusätzlichen Platz für Badutensilien. Die rückseitigen Ablageflächen sowie der integrierte Wäschekorb sorgen für Ordnung und eine optimale Raumnutzung. Zur Ausstattung gehören Kunststofffenster und Balkontür zur Straßenseite mit guter Wärme- und Schalldämmung. Die weiteren Räume verfügen über gepflegte Holzfenster, die regelmäßig gewartet wurden und zum wohnlichen Charakter beitragen. Ein weiteres Highlight ist die massive Einzelgarage direkt auf dem Grundstück. Sie schützt Ihr Fahrzeug zuverlässig vor Witterungseinflüssen und erspart die Parkplatzsuche. Zusätzliche Stellmöglichkeiten befinden sich vor und hinter dem Gebäude. Der sonnige Balkon lädt zum Entspannen im Freien ein und verfügt zusätzlich über eine praktische Abstellkammer. Diese bietet wertvollen Stauraum für Balkonmöbel, Reinigungsutensilien oder saisonale Gegenstände. Eine moderne Video-Gegensprechanlage sorgt für zusätzlichen Komfort und Sicherheit. Abgerundet wird das Angebot durch einen eigenen Kellerraum sowie gemeinschaftliche Nutzflächen wie Wasch- und Trockenkeller und einen separaten Fahrradkeller. Auf dem Gemeinschaftsgrundstück steht den Bewohnern zudem eine gepflegte Grünfläche zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung. Das Gebäude befindet sich in einem gepflegten Zustand und wurde regelmäßig instandgehalten. Es besteht kein unmittelbarer Renovierungsstau. Über das Hausgeld wird kontinuierlich eine Instandhaltungsrücklage gebildet.

## Ausstattung

- Energieeffizienzklasse C (93,5 kWh/m<sup>2</sup>a)
- Hochwertige Fassadendämmung
- Massive Einzelgarage
- Sonniger Balkon mit praktischer Abstellkammer
- Modernisiertes Gäste-WC
- Video-Gegensprechanlage
- Durchdachte Grundrissgestaltung mit separatem Schlafbereich

- Großzügiger Wohn- und Essbereich
- Wohnküche mit zusätzlichem Essplatz
- Eigener Kellerraum
- Gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenkeller
- Separater Fahrradkeller
- Gepflegte Grünfläche zur gemeinschaftlichen Nutzung
- Regelmäßig instand gehaltenes Gebäude
- Glasfaseranschluss im Haus (bei Bedarf aktivierbar)
- SAT-Gemeinschaftsanlage für TV und Radio
- Erneuerte Wohnungseingangstür
- Trockene Keller
- Bodenbeläge aus Echtholzparkett, Fliesen und Teppichböden

**Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Besichtigungen sind nach vorheriger Terminvereinbarung möglich. Die Wohnung ist nach Absprache verfügbar.

Zur besseren Vorstellung möglicher Einrichtungsvarianten wurden ergänzend KI-generierte Konzeptbilder veröffentlicht. Diese sind entsprechend gekennzeichnet und dienen ausschließlich als unverbindliche Einrichtungsanschlüsse.

Alle Angaben in diesem Exposé wurden nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Irrtümer, Änderungen sowie Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Maßgeblich sind ausschließlich die Angaben im notariellen Kaufvertrag.

## Lage

Hofstede ist ein Stadtteil im Norden von Bochum, angrenzend an Riemke, Grumme, Hamme und Bochum Mitte. Hervorragende Einkaufsmöglichkeiten für den weit über täglichen Bedarf befinden sich im nur wenigen Minuten entfernten und sehr beliebten "Hannibal-Einkaufszentrum". Eine Schule, ein Kindergarten und das Hallenfreibad Hofstede zeichnen das kinderfreundliche Umfeld aus. Der Grüngürtel rund um den Hüller Bach lädt zu Spaziergängen ein. Durch den Ortskern verläuft die Straßenbahnlinie 306, womit Sie bequem mit dem ÖPNV in die Bochumer Innenstadt gelangen. Die A40 ist über die Anschlussstelle BO-Hamme sehr gut zu erreichen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Gäste-WC



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer KI-Konzeptbild



Wohn-/Esszimmer



Wohn-/Esszimmer KI-Konzeptbild

# Exposé - Galerie



Küche (Ansicht1)



Küche (1) KI-Konzeptbild

# Exposé - Galerie



Küche (Ansicht2)



Küche (2) KI-Konzeptbild

# Exposé - Galerie



Korridor (Privatbereich)



Schlafzimmer (Ansicht 1)

# Exposé - Galerie



Schlafz. (1) KI-Konzeptbild



Schlafzimmer (Ansicht 2)

# Exposé - Galerie



Schlafz. (2) KI-Konzeptbild



Badezimmer (Ansicht 1)

# Exposé - Galerie



Bad (1) KI-Konzeptbild



Badezimmer (Ansicht 2)



Bad (2) KI-Konzeptbild

# Exposé - Galerie



Kinder-/Arbeitsz. (Ansicht 1)



Ki-/Arbz. (1) KI-Konzeptbild

# Exposé - Galerie



Kinder-/Arbeitsz. (Ansicht 2)

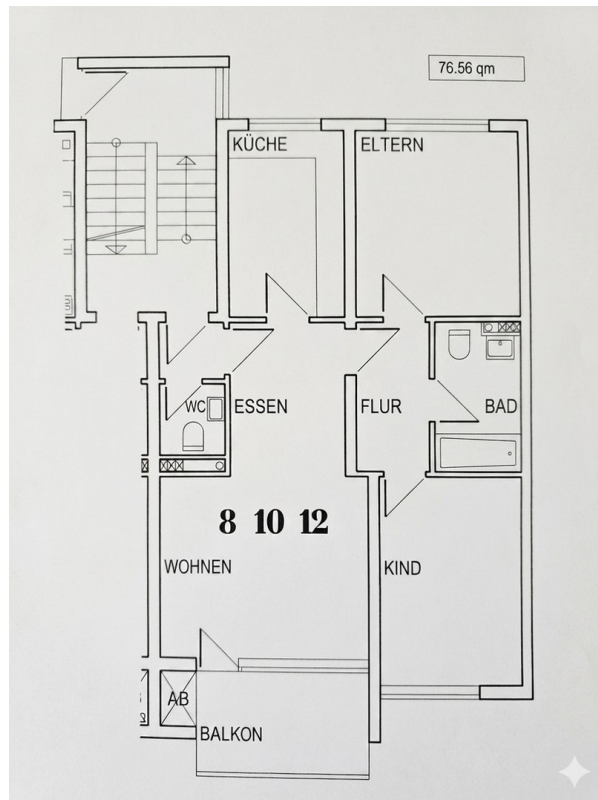


Ki-/Arbz. (2) KI-Konzeptbild

# Exposé - Galerie



Video Haussprechanlage



Grundriss

# Exposé - Galerie

## Wohnung #10 (Haus Nr. 24, I OG)

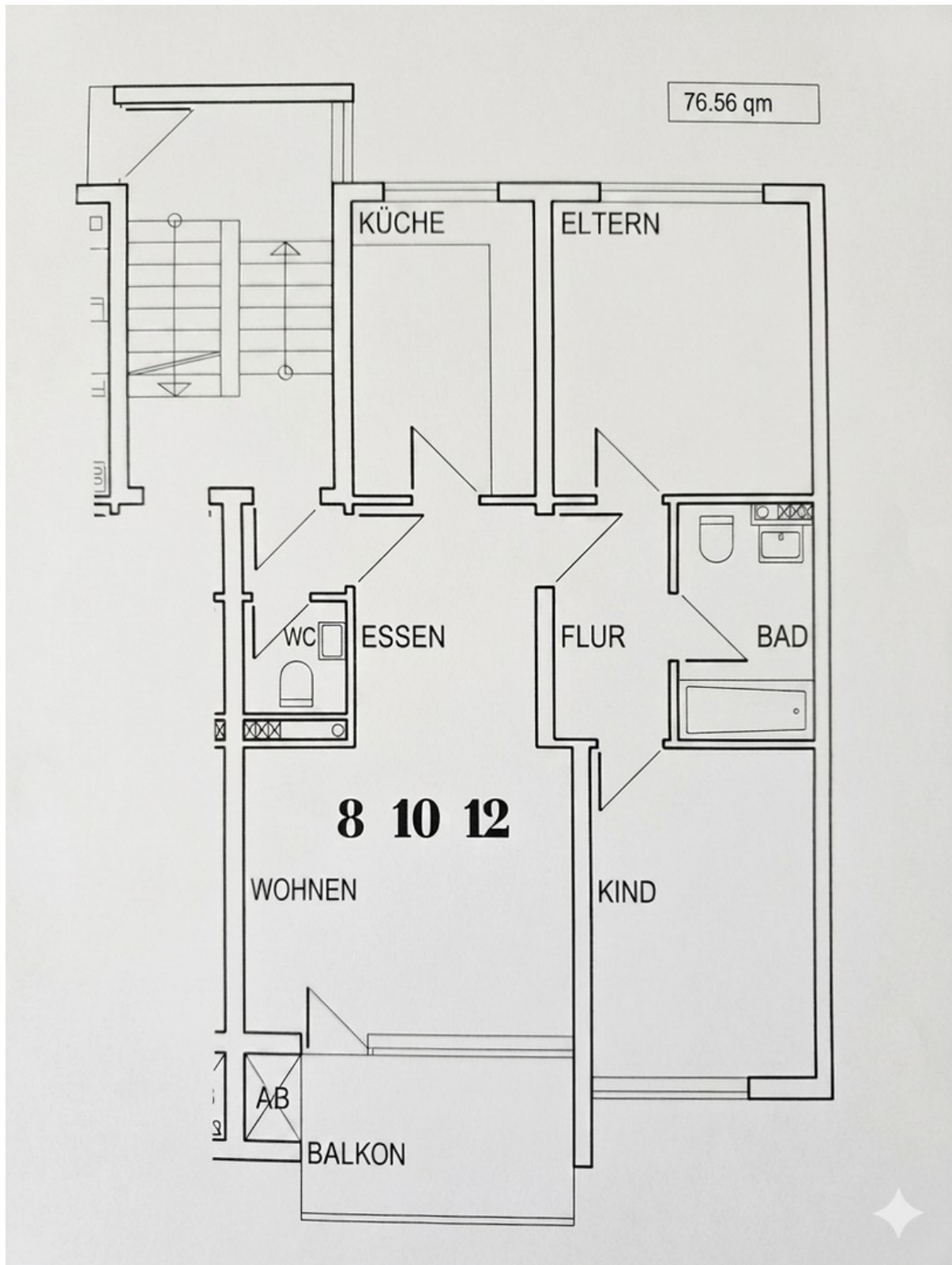
Essen/Wohnen	ca. qm	24,14
Kind	ca. qm	12,29
Bad	ca. qm	5,43
WC	ca. qm	1,82
Eltern	ca. qm	13,23
Küche	ca. qm	9,20
Flur I	ca. qm	1,35
Flur II	ca. qm	4,73
Balkon	ca. qm	3,52
Abstellraum	ca. qm	0,87
	ca. qm	76,58

qm-Zimmer-Aufteilung



Lage der Wohnung

# Exposé - Grundrisse



Grundriss

# Exposé - Grundrisse

## Wohnung #10 (Haus Nr. 24, I OG)

Essen/Wohnen	ca. qm	24,14
Kind	ca. qm	12,29
Bad	ca. qm	5,43
WC	ca. qm	1,82
Eltern	ca. qm	13,23
Küche	ca. qm	9,20
Flur I	ca. qm	1,35
Flur II	ca. qm	4,73
Balkon	ca. qm	3,52
Abstellraum	ca. qm	0,87
	ca. qm	76,58

qm-Zimmer-Aufteilung

# Exposé - Grundrisse

## Wohnung #10 (Haus Nr. 24, I OG)

Essen/Wohnen	ca. qm	24,14
Kind	ca. qm	12,29
Bad	ca. qm	5,43
WC	ca. qm	1,82
Eltern	ca. qm	13,23
Küche	ca. qm	9,20
Flur I	ca. qm	1,35
Flur II	ca. qm	4,73
Balkon	ca. qm	3,52
Abstellraum	ca. qm	0,87
	ca. qm	76,58

