

# Exposé

## Wohngemeinschaft in Bochum

**Exklusive 125 m<sup>2</sup>-Wohnung – Perfekt für eine 4er-WG**



Objekt-Nr. **OM-469233**

### Wohngemeinschaft

Vermietung: **1.400 € + NK**

Ansprechpartner:  
Anna-Maria Ohnmacht

Viktoriastr 45  
44787 Bochum  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1971	Etage	3. OG
Wohnfläche	125,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Fernwärme	Mobilar	Nicht möbliert
Summe Nebenkosten	400 €	Raucher	Nein
Mietsicherheit	4.200 €	Geschlecht	Keine Einschr.
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Eine Wohnung, die wie für eine Wohngemeinschaft geplant wurde.

Im modernen Viktoria Karree in der Bochumer Innenstadt befindet sich diese außergewöhnliche 125 m<sup>2</sup> große Vierzimmerwohnung, die sich ideal für eine Wohngemeinschaft mit vier Personen eignet.

Das Besondere: Die Wohnung verfügt über zwei separate Wohnungseingänge, zwei baugleiche Badezimmer sowie einen großzügigen Gemeinschaftsbereich. Dadurch entsteht ein Wohnkonzept, das viel Privatsphäre und gleichzeitig ausreichend Platz für das gemeinsame Leben bietet.

Vor dem Einzug wird eine neue, hochwertige Einbauküche eingebaut.

### Highlights

- \* 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- \* Perfekt für eine 4er-WG
- \* Zwei separate Wohnungseingänge
- \* Zwei moderne, baugleiche Badezimmer
- \* Neue moderne Einbauküche
- \* Vier großzügige Schlafzimmer
- \* Großer Gemeinschaftsbereich
- \* Hochwertiger Echtholzparkettboden
- \* Bodentiefe Fenster
- \* Balkon
- \* Aufzug
- \* Modernes Wohngebäude

### Die Zimmer

Die Wohnung ist optimal aufgeteilt:

- \* Zimmer 1 (19,0 m<sup>2</sup>) verfügt über zwei bodentiefe Fenster und liegt zur Straßenseite.
- \* Zimmer 2 (17,3 m<sup>2</sup>) liegt ebenfalls zur Straßenseite.
- \* Zimmer 3 (23,6 m<sup>2</sup>) befindet sich auf der ruhigen Hofseite.
- \* Zimmer 4 (21,8 m<sup>2</sup>) liegt ebenfalls zum Innenhof.

Alle Zimmer sind groß genug, um bequem ein Bett, einen Kleiderschrank, einen großzügigen Schreibtisch sowie eine gemütliche Sofa- oder Leseecke unterzubringen.

Der große Flurbereich bei den beiden Hofzimmern eignet sich hervorragend als Wohn- und Gemeinschaftsraum – ideal zum Kochen, Essen, Lernen oder für gemeinsame Abende.

### Mietkonditionen

- \* Kaltmiete gesamt: 1.400,00 €
- \* Nebenkosten: 400,00 €
- \* Gesamtwarmmiete: 1.800,00 € pro Monat

Die Wohnung wird ausschließlich als komplette Wohnung an eine Wohngemeinschaft vermietet. Eine Vermietung einzelner Zimmer erfolgt nicht.

Beispiel einer möglichen Kostenaufteilung innerhalb der WG

Die folgende Aufteilung dient lediglich als unverbindliches Rechenbeispiel und kann von der Wohngemeinschaft selbstverständlich individuell vereinbart werden.

ZimmerGrößeBeispiel Warmmiete

Zimmer 1 – 2 bodentiefe Fenster19,0 m<sup>2</sup>455 €

Zimmer 2 – Straßenseite17,3 m<sup>2</sup>410 €

Zimmer 3 – ruhige Hofseite23,6 m<sup>2</sup>480 €

Zimmer 4 – ruhige Hofseite21,8 m<sup>2</sup>455 €

Gesamtwarmmiete: 1.800 €

Die dargestellten Zimmerpreise dienen ausschließlich als Beispiel für eine faire interne Kostenaufteilung innerhalb der Wohngemeinschaft. Vertragspartner wird die gesamte WG; eine Einzelvermietung der Zimmer erfolgt nicht.

## Ausstattung

- \* Neue Einbauküche (vor Einzug)
- \* Zwei moderne Duscbäder
- \* Hochwertiger Echtholzparkettboden
- \* Bodentiefe Fenster
- \* Balkon
- \* Aufzug
- \* Helle Räume
- \* Moderne Architektur

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Aufzug, Duscbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Immobilien Nehring

Josephinenstr 23

45131 Essen

## Lage

Das Viktoria Karree befindet sich in bester Innenstadtlage von Bochum. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Bus- und U-Bahn-Haltestellen sowie der Hauptbahnhof sind bequem fußläufig erreichbar. Auch die Ruhr-Universität Bochum ist schnell erreichbar.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

