

# Exposé

## Wohnung in Bochum

### Gemütliche 3,5-Zimmerwohnung mit Balkon, saniert



Objekt-Nr. OM-469449

### Wohnung

Vermietung: **840 € + NK**

Ansprechpartner:  
Sibille Meyer

44805 Bochum  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1976	Mietsicherheit	2.520 €
Etagen	3	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,50	Übernahmedatum	01.09.2026
Wohnfläche	80,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Energieträger	Öl	Schlafzimmer	2
Nebenkosten	200 €	Badezimmer	1
Heizkosten	100 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	300 €	Heizung	Zentralheizung
Miete Garage/Stellpl.	40 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die vor kurzem renovierte Wohnung wurde mit Liebe zum Detail hergerichtet und seither pfleglich durch mich als Eigentümerin benutzt und ist daher im neuwertigem Zustand.

Die Wände wurden glatt weiß verspachtelt, das Bad und Gäste-WC komplett erneuert und eine Video-Gegensprechanlage installiert.

Die Wohnung verfügt über ein ruhiges Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, welches ebenfalls als Büro oder Gästezimmer genutzt werden kann, sowie über den großzügigen Wohn- und Essbereich mit Küche.

Ein gemütlicher Balkon mit großer Markise lädt zum Verweilen ein und ein PKW-Stellplatz vor der Tür gehört zur Wohnung.

Das gesamte Haus ist sehr gepflegt - in den veranschlagten Nebenkosten sind u.a. enthalten: Gartenpflege, Treppenhausreinigung, Winterdienst und Kabelanschluss, welcher in naher Zukunft durch Glasfaser ergänzt wird (in Planung). Nebenkosten werden jährlich genau abgerechnet und die Heizkostenabrechnung erfolgt über Brunata.

Hier haben Sie also ein Rundum-Sorglos-Paket mit renovierter Wohnung in einem beliebten Stadtteil von Bochum und alles was man zum täglichen Leben benötigt in Laufdistanz.

## Ausstattung

Kürzlich komplett renoviert mit hochwertigem Duschbad und Gäste WC, neuen Türen und Heizkörpern. Die glatt verspachtelten Wände geben der Wohnung einen sehr cleanen Look.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Die Wohnung wird von mir als Eigentümerin vermietet. Die auf den Bildern zu sehende Einrichtung ist nicht Teil der Vermietung - die Wohnung wird leerstehend vermietet.

## Lage

Im Herzen von Hiltrop - alles was man benötigt ist in unmittelbarer Umgebung. Lebensmitteleinzelhandel, Ärzte, Schulen, Banken, Anbindung an ÖPNV.

Der Hiltroper Park und Gysenberg befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	94,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Wohn-Essbereich

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Gäste-WC

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Duschbad



Balkon