

Exposé

Wohnung in Bochum-Oberdahlhausen

3,5 Raum, Bad: Wanne + Dusche + Fenster, sep. Gäste-WC, Balkon, Wärmedämmung, Hausgarten



Objekt-Nr. OM-476910

Wohnung

Vermietung: **585 € + NK**

Ansprechpartner:
Hilleke

Hasenwinkeler Str. 161
44879 Bochum-Oberdahlhausen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1965	Mietsicherheit	1.750 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,50	Übernahmedatum	01.09.2026
Wohnfläche	64,00 m²	Zustand	gepflegt
Nutzfläche	67,00 m²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	125 €	Etage	1. OG
Heizkosten	70 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	195 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Haus verfügt über eine Wärmedämmfassade, die Dächer sind ebenfalls wärmegeklämt. Eine erst im letzten Jahr neu eingebaute energiesparende Gasbrennwertheizung ist vorhanden, so dass sich die Energiewerte nochmals verbessern werden. Die Warmwasseraufbereitung im Bad und im separaten Gäste-WC erfolgt über einen Durchlauferhitzer. Die drei Trockenräume befinden sich im Keller und sind mit Fenstern und Heizkörpern ausgestattet.

Es besteht auch die Möglichkeit in dem Waschmaschinenstellplatzraum im Keller zu waschen. Hier gibt es für jeden Mieter im Hause einen separaten Waschmaschinenstellplatz. Um das Haus herum befinden sich rundum Wiesen- und Grünflächen. Zu jeder Wohnung gehört ein separater Mieterkeller. Das Treppenhaus verfügt über weiß geputzte Reibeputzflächen und Tageslicht und hat ein gepflegtes Erscheinungsbild. Die Haustüranlage wurde ebenfalls vor einigen Jahren erneuert. Die

Wohnung verfügt über eine Sprechanlage. Über den separaten Hofausgang können auch die Fahrräder ins Haus und in den mieter eigenen Keller gebracht werden. Das Haus verfügt über eine angenehme Nachbarschaft, die überwiegend aus 1-2-

Personenhaushalten bestehen und schon viele Jahre im Hause wohnen.

Ausstattung

Die Wohnung verfügt über ein modernisiertes Badezimmer mit Fensterflächen, einer Badewanne, einer separaten Duschtasse mit Duschkabine, Hänge-WC, Unterputzspülkasten und Waschbecken. Sanitärfarbe weiß sowie einem separate Gäste-WC, ebenfalls mit Fenster, dem 2. Hänge-WC mit Unterputzspülkasten und dem 2. Waschbecken. Ein Abstellraum befindet sich innerhalb der Wohnung. Alle Räume sind vom Flur aus separat erreichbar. Vom Wohnzimmer gelangt man auf den

Balkon, welcher ab Sonnenaufgang bis ca. 17.00 Uhr über Sonne verfügt, d.h. Südseite. Das Schlafzimmer hat eine normale Größe und kann gut gestellt werden. Das Kinderzimmer eignet sich eher als Arbeits- oder Esszimmer, da der Raum für ein Kinderzimmer dauerhaft zu klein ist. Der Küchenwandfließenspiegel wurde ebenfalls vor einiger Zeit erneuert. Die hier eingestellten Bilder sind die Bilder aus der Wohnung, jedoch mit den Möbeln der Vormieter, da aktuelle Bilder zur Wohnung nicht zur Verfügung stehen.

Fußboden:

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad

Sonstiges

Die Haltung eines Hundes ist in der Wohnung und im Hause nicht gestattet.

Die Wohnung ist nicht WG-tauglich. Auf Wunsch können die Laminatböden von den Vormieter übernommen werden. Voraussichtlich kann die Wohnung bereits Anfang August 2026 von den Vormieter in Absprache übernommen werden.

Lage

Oberdahlhausen ist ein sehr begehrtter Stadtteil in Bochum und kann nicht mit Dahlhausen verglichen werden. Die Lage in Oberdahlhausen ist deutlich besser als in Dahlhausen. Von hier ist man schnell zu den umfangreichen Einkaufsmöglichkeiten in Bochum-Linden auf der Hattinger Straße. Ein Lebensmittelgeschäft befindet sich oberhalb der Hasenwinkeler Straße. Hier gibt es auch eine Sparkasse, eine Eisdiele und verschiedene Imbisse und eine Metzgerei. Sowohl vor dem Haus hält direkt der Bus und weitere Bushaltestellen sind oberhalb auf der Hasenwinkeler Straße vorhanden mit Fahrtmöglichkeiten zum Bahnhof nach Dahlhausen und nach Bochum Linden.

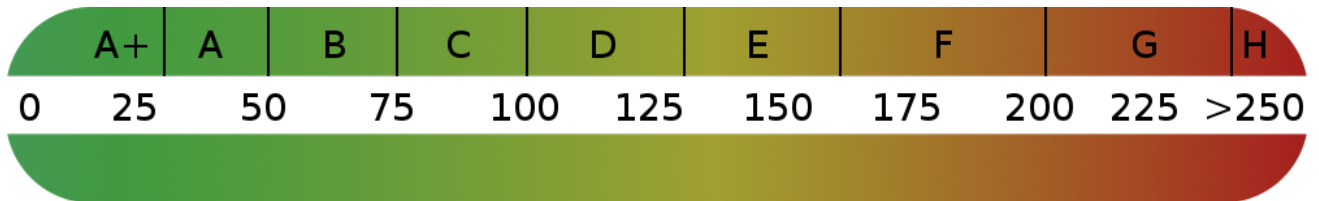
Waldungen für ausgedehnte Spaziergänge oder auch der Leinpfad an der Ruhr befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der dortige Wohnbereich zeichnet sich durch viele Grünflächen und eine aufgelockerte Bebauungen aus.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	99,97 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Balkon



Balkon mit viel Sonne

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Bad: Wanne + Dusche + Fenster

Exposé - Galerie



Bad: separate Dusche



separates Gäste-WC mit Fenster

Exposé - Galerie



Küche



Eingangsflur



Flur

Exposé - Galerie



Hausansicht



Giebelansicht