

Exposé

Dachgeschosswohnung in Hattingen

Helle 2,5 Z DGW, Balkon mit Weitblick und Überdachung



Objekt-Nr. OM-312898

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **530 € + NK**

Ansprechpartner:
Petra Lawin

Bochumer Str. 72 d
45529 Hattingen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1979	Mietsicherheit	1.590 €
Etagen	3	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,50	Übernahmedatum	01.12.2024
Wohnfläche	65,00 m ²	Zustand	gepflegt
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	105 €	Badezimmer	1
Heizkosten	75 €	Etage	3. OG
Summe Nebenkosten	180 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die helle Dachgeschosswohnung mit überdachtem Balkon (Sonne von Mittag bis Sonnenuntergang), seitlichem Windschutz und Blick ins Grüne wird Ihnen gefallen. Schon beim Eintritt in die Wohnung erschließt sich Ihnen der großzügige Wohn- Essbereich mit dieser tollen Aussicht. Durch die L-förmige Anordnung des Raumes ist eine Unterteilung in einzelne Nutzungsbereiche möglich. So kann eine gemütliche Couch- und Fernsehecke entstehen und zusätzlich findet ein großer Essplatz für gesellige Tischrunden mit Freunden Platz. Ausreichende Wandstellflächen erlauben zudem die Anordnung weiterer Aufbewahrungsmöbel. Der Echtholzparkettboden des Raumes, der sich auch im Schlafzimmer befindet, unterstreicht zudem das natürliche und einladende Ambiente der Wohnung.

Die vom Wohnraum durch eine Tür getrennte Küche bietet Ihnen ausreichend Platz und erlaubt es beidseitig Küchenmöbel zu stellen.

Den hinteren Teil der Wohnung erreichen Sie über einen vom Wohnraum getrennten Flur. Von hier gelangen Sie zur separaten Toilette mit Handwaschbecken, dem Schlafzimmer sowie dem Innenbadezimmer mit Dusche, Badewanne und Handwaschbecken.

Durch die Schräge im Schlafzimmer entsteht auf der einen Seite ein stimmungsvoller Schlafplatz, während eine andere Wand des Raumes komplett gerade ist. Hierdurch haben Sie ausreichend Platz, um auch einen großen Kleiderschrank aufzustellen.

Ausstattung

Im Keller des Hauses stehen Ihnen Trockenflächen mit Fenstern und Heizungen zur Verfügung. Zudem verfügt die Wohnung über einen gemauerten mieter eigenen Kellerraum und ist mit einer Sprechanlage ausgestattet.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Gäste-WC

Sonstiges

Die Wohnung befindet sich im 3. OG eines 10. Familienhauses mit vorwiegend 1-2 Personenhaushalten. Weitere Wohn- bzw. Nutzflächen sind nicht über der Wohnung angeordnet. Sie erreichen das Wohnhaus über eine private Stichstraße zwischen den Häusern Bochumer Str. 72 und 74.

Energieverbrauch des Gebäudes 91,75 kWh. Beheizung erfolgt mittels einer Gasheizung. Die Wasserwasseraufbereitung erfolgt ohne Wärmeverluste mittels strombetriebenen Durchlauferhitzers.

Die auf den Bildern der Küche abgelichtete Einbauküche steht im Eigentum des Mieters und kann von diesem erworben werden. Die Übernahme von Einrichtungen und Ausstattungen ist nicht Voraussetzung für die Anmietung der Wohnung.

Im Bedarfsfall besteht die Möglichkeit zusätzlich einen Einstellplatz zu einer monatlichen Miete von 25 Euro oder eine Garage zu einer monatlichen Miete von 65 Euro anzumieten.

Die Hundehaltung ist in der Wohnung nicht gestattet.

Lage

Naherholung: In 5 Minuten Fußweg sind die Ruhrauen und der Leinpfad an der Ruhr zu erreichen. Von hier aus kann man den Baldeneysee, Essen, erreichen oder auch weit über den Kemnader Stausee hinaus wandern und Rad fahren. Mit dem Schulenberg Wald verfügt Hattingen zudem über ein weiteres herrliches Erholungsgebiet.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

Direkt an der Bochumer Straße fährt die Straßenbahn zum Bochumer Hauptbahnhof (25 Minuten Fahrzeit) oder zur Hattinger City (5 Minuten Fahrzeit) mit Busbahnhof, S-

Bahnanschluss zum Essener Hauptbahnhof (S3 20 Minuten Fahrzeit und Weiterfahrgelegenheit über Mülheim nach Oberhausen). Zusätzlich Busverbindungen von der Bochumer Straße Richtung Hattinger City, zur S-Bank nach Bochum-Dahlhausen sowie anderen Stadtteilen sind ebenfalls vorhanden.

Einkaufsmöglichkeiten:

Viele Geschäfte des täglichen Bedarfs in der Hattinger City oder in Bochum-Linden. Der nächste Lebensmitteldiscounter ist fußläufig in ca. 7 Minuten Entfernung im Rauendahl gelegen.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	91,75 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Couchecke

Exposé - Galerie



Blick von Couchecke



Balkon mit Blick ins Grüne

Exposé - Galerie



Überdachung u. Abstellkammer



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Blick zum Flur



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Bad mit Wanne und Dusche



Bad mit Wanne und Dusche

Exposé - Galerie

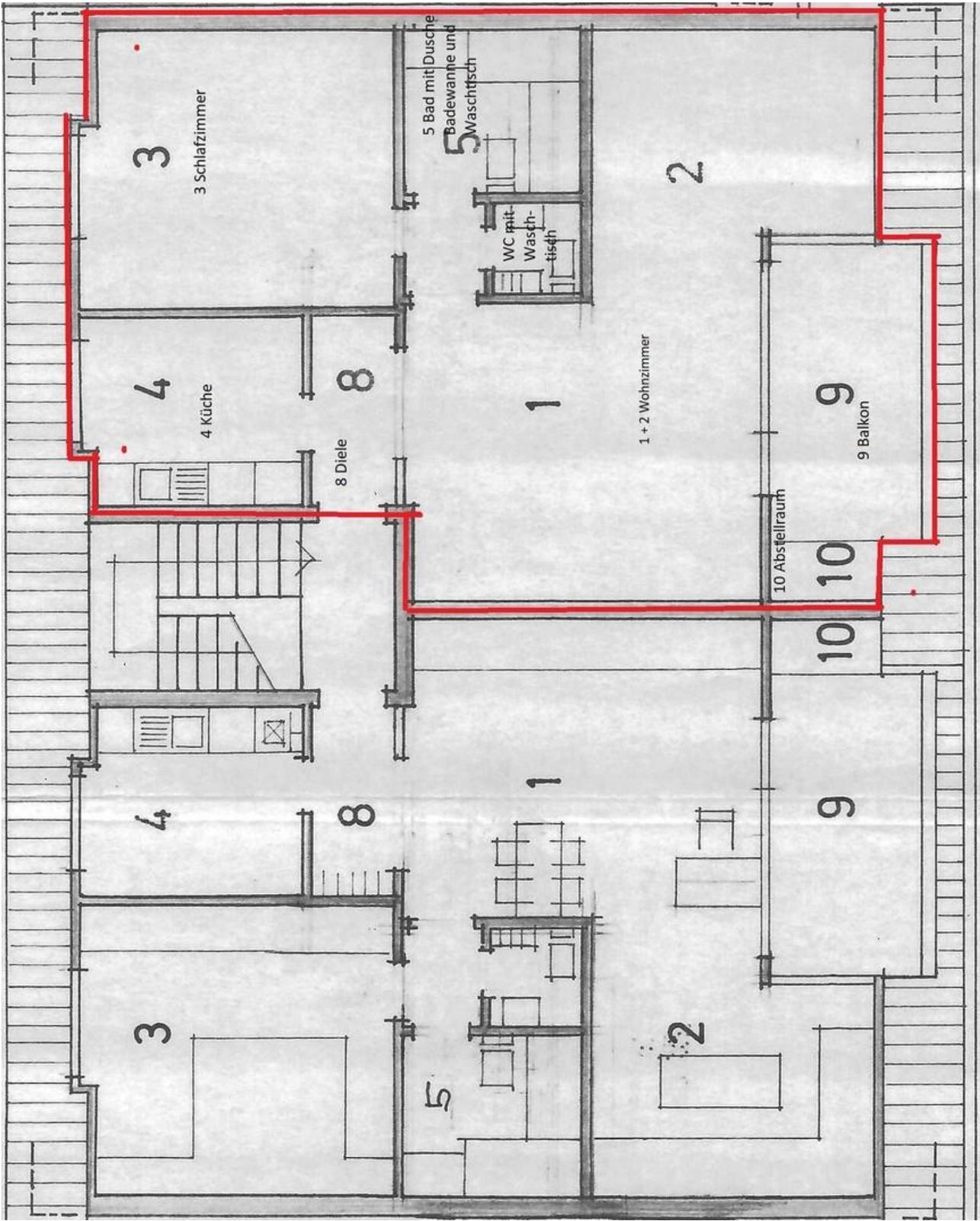


WC



Hausansicht vorne

Exposé - Grundrisse



Grundriss