

Exposé

Wohnung in Bochum

Attraktive, provisionsfreie 4,5-Zimmer-Wohnung mit Parkblick in Bochum-Langendreer



Objekt-Nr. OM-313658

Wohnung

Verkauf: **195.000 €**

44892 Bochum
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1976	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	modernisiert
Zimmer	4,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	95,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	95,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	372 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese gepflegte 4,5-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines im Jahr 1976 erbauten Mehrfamilienhauses mit insgesamt 11 Parteien. Die Wohnung erstreckt sich auf ca. 95 m² und bietet eine durchdachte Raumaufteilung sowie eine ideale Lage direkt am Park.

Das lichtdurchflutete Wohn- und Esszimmer gewährt einen herrlichen Ausblick ins Grüne und sorgt für ein angenehmes Wohnambiente. Vom Wohnzimmer aus gelangt man auf den großzügigen Balkon mit Westausrichtung, der mit einer elektrischen Markise ausgestattet ist und zum gemütlichen Verweilen einlädt.

Die Wohnung verfügt über ein Schlafzimmer sowie zwei flexibel nutzbare Kinder- oder Arbeitszimmer. Sie ist perfekt für Familien oder Paare geeignet, die viel Platz und eine ruhige Umgebung schätzen.

Zwei modernisierte Badezimmer bieten Komfort: Ein Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet, das andere dient als Gäste-WC und verfügt über eine Dusche.

Weitere Ausstattungsmerkmale:

- Gepflegte 4,5-Zimmer-Wohnung in einem 11-Parteien-Haus mit Aufzug
- Wohnfläche ca. 95 m²
- Schlafzimmer und zwei Kinder-/Arbeitszimmer
- Modernisiertes Dusch-Wannenbad sowie ein Gäste-WC mit Dusche
- Hochwertiger Massiv-Mosaikparkett aus Eiche und Fliesen in den Bädern
- Kunststofffenster mit überwiegend 3-facher Isolierverglasung und Aluminium-Rollläden
- Balkon mit Westausrichtung und elektrischer Markise
- Separater Kellerraum sowie gemeinschaftlicher Fahrrad- und Trockenraum
- Gasheizung und sehr günstiges Hausgeld
- Tiefgaragenstellplatz mit separat abschließbarem Stahlschwingtor

Die ruhige, grüne Lage direkt am Park lädt zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein.

Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- Gepflegte 4,5-Zimmer-Wohnung
- Direkt am Park
- Massiv-Mosaikparkett aus Eiche im Wohn-/Esszimmer
- Diele, Badezimmer, Küche und Balkon gefliest
- Balkon mit elektrischer Markise
- Kunststofffenster, überwiegend 3-fach Isolierverglasung mit Aluminium-Rollläden
- Dusch-Wannenbad und Gäste-WC mit Dusche
- Erneuerte Sanitärleitungen
- Erneuerter Sicherungskasten
- Abstellraum

- Aufzug
- Separater Kellerraum
- Gemeinschaftlicher Trockenraum und Fahrradraum
- Abschließbarer Tiefgaragenstellplatz
- Internetgeschwindigkeit bis 1.000 MBit/s

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Alle Angaben wurden nach bestem Wissen und Gewissen gemacht. Für die Immobilienbewertung wurde ein unabhängiger Sachverständiger beauftragt. Bitte senden Sie dem Verkäufer eine Nachricht mit Ihren vollständigen Kontaktdaten, er wird sich zeitnah mit Ihnen in Verbindung setzen.

Der Verkauf erfolgt direkt durch den Eigentümer. Makleranfragen sind daher nicht erwünscht. Die Wohnung kann nach Absprache kurzfristig bezogen werden.

Die Grunderwerbsteuer sowie die Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen. Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Lage

Die Wohnung befindet sich im Stadtteil Bochum-Langendreer, einem südöstlichen Vorort der Universitätsstadt Bochum.

Die Bochumer Innenstadt, das Zentrum von Langendreer, das Ruhr-Park-Einkaufszentrum und die Ruhr-Universität sind sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem PKW schnell und bequem erreichbar.

Kindergärten, Schulen, Grünanlagen, die Freizeitanlage „Ümminger See“ sowie das Hallenbad Langendreer befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die ärztliche Versorgung ist durch mehrere Universitätskliniken in Bochum, Ärztehäuser in Langendreer und zahlreiche niedergelassene Ärzte hervorragend gewährleistet.

Große Arbeitgeber wie die Ruhr-Universität und das Universitätsklinikum sind leicht erreichbar und bieten vielfältige Arbeitsplätze in den Bereichen Bildung, Gesundheit, Forschung und IT.

Langendreer überzeugt zudem durch seine ideale Verkehrsanbindung: Drei Autobahnen (A44, A43, A40) sowie exzellente ÖPNV-Verbindungen, darunter zwei S-Bahn-Stationen der Linie S1, gewährleisten beste Mobilität.

Für Erholung und Freizeitaktivitäten sorgen der Ümminger See, das Ölbachtal und der Volkspark, die zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten einladen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	145,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmerblick

Exposé - Galerie



Balkon



Esszimmer

Exposé - Galerie



Esszimmer



Esszimmer mit Parkblick

Exposé - Galerie



Gästezimmer



Gästezimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Flur mit Abstellraum zwei



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Küche

Exposé - Galerie



Küche mit Parkblick



Diele



Gäste-WC

Exposé - Galerie



Gäste-WC mit Dusche

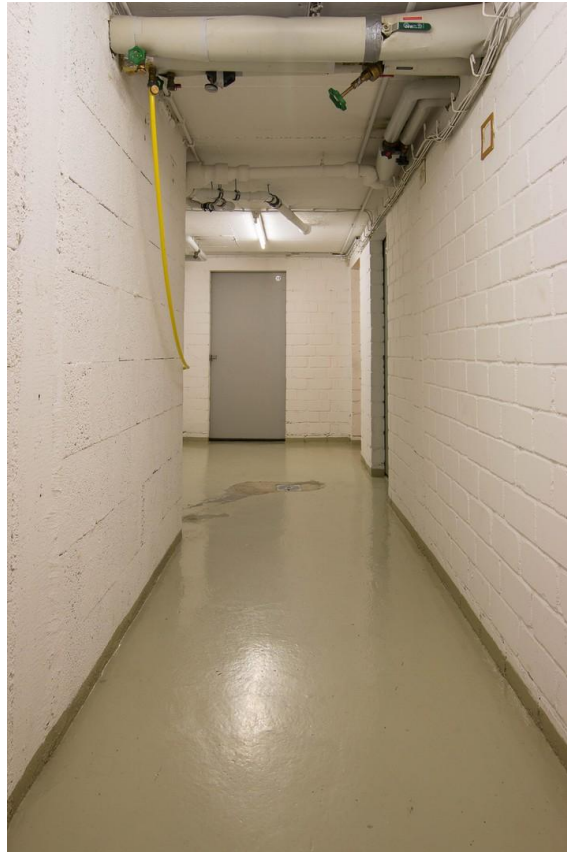


Sicherungskasten mit FI



Fahrradraum

Exposé - Galerie



Kellergang



Trockenraum

Exposé - Galerie



Hausflur



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Aufzug

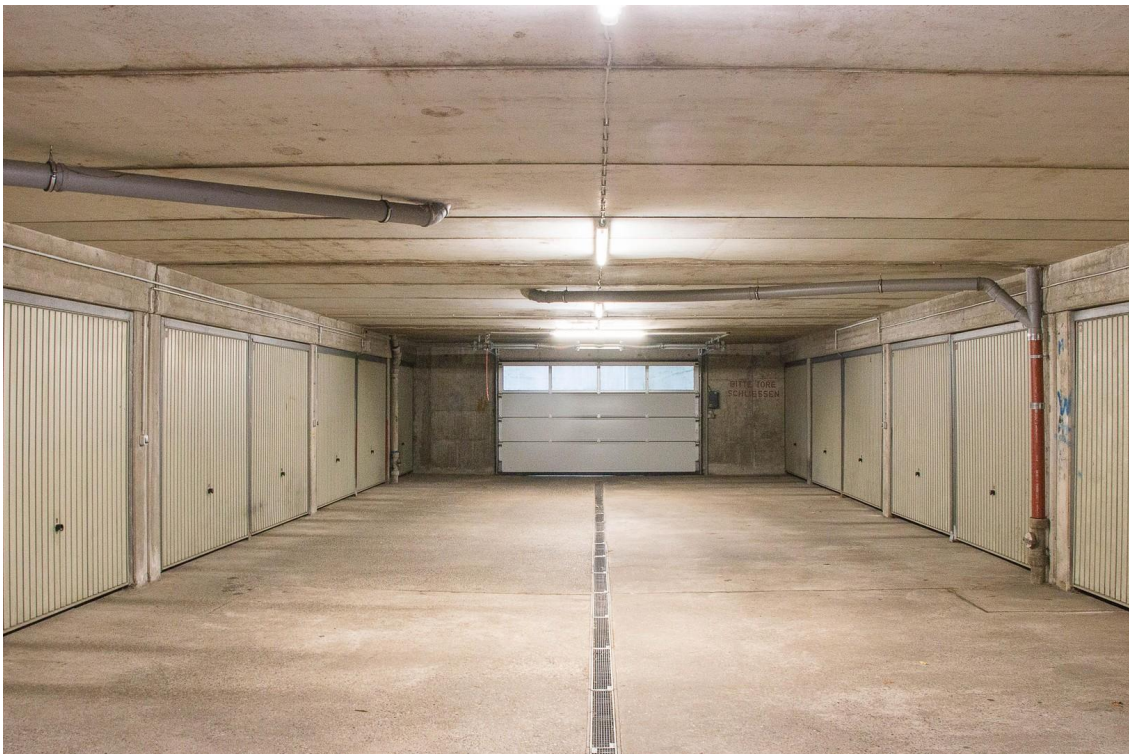


Eingang

Exposé - Galerie



Gebäude



Tiefgarage

Exposé - Grundrisse



Grundriss



Exposé - Grundrisse

		qm	qm ./ . 3%
1. Diele	2,37 x 2,05	4,85	4,71
2. Abstellraum	1,00 x 1,73	1,73	1,67
3. Dusche	2,38 x 1,73		
	- 0,40 x 1,48	3,53	3,42
4. Küche	3,48 x 2,30	8,00	7,76
5. Essen	2,65 x 3,87	10,25	9,94
6. Wohnen	5,00 x 3,76	18,80	18,23
7. Loggia	1,30 x 3,76 x 0,5	2,82	2,73
8. Flur	1,60 x 2,75		
	- 1,24 x 0,35	3,72	3,60
9. Abstellraum	0,55 x 1,14	0,62	0,60
10. Kind 1	3,45 x 3,82	13,17	12,78
11. Bad	2,75 x 1,75		
	- 1,29 x 0,40	4,30	4,17
12. Eltern	4,25 x 3,45	14,66	14,22
13. Kind 2	2,37 x 4,50	10,66	<u>10,34</u>
			94,17
	aufgerundet laut Teilungserklärung		<u>95,00</u> =====

Exposé - Grundrisse

