

Exposé

Erdgeschosswohnung in Bochum - Gleisdreieck

**PROVISIONSFREI! 2 HOCHPARTERRE-WOHNUNGEN IM
ZENTRUM BOCHUM - WG GEEIGNET + BREZEL-
FLATRATE!**



Objekt-Nr. **OM-318486**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **262.000 €**

44787 Bochum - Gleisdreieck
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1956	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	129,50 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	20,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Fernwärme	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	11.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	396 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause im charmanten Stadtteil Bochum Gleisdreieck! Zum Kauf stehen zwei Hochparterre-Wohnungen, die Ihnen vielfältige Möglichkeiten bieten. Die erste Wohnung verfügt über 1 Zimmer und 34,30 m² Wohnfläche – ideal für Singles oder als gemütliches Büro. Sie ist zentral gelegen, ruhig und frisch saniert, und wartet darauf, nach Ihren Wünschen gestaltet zu werden.

Die zweite Hochparterre-Wohnung beeindruckt mit 4 Zimmern auf 95 m² Wohnfläche, einer tollen Raumaufteilung. Sie ist gepflegt und Leerstehend – perfekt für Kapitalanleger oder Familie, die sich eine langfristige Investition wünschen.

Beide Hochparterre-Eigentumswohnungen befinden sich in einem ruhigen 9-Familienhaus. Profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur, eigenem Keller, Stellplatz und einer sehr guten Hausverwaltung. Eine ideale Gelegenheit für individuelle Wohnträume oder lukrative Investments!

Die 1-Zimmerwohnung: Verkaufspreis 74.000€

Die 4-Zimmerwohnung: Verkaufspreis 188.000€

Zusätzlich zu den exklusiven Eigenschaften der Wohnung erhalten die Eigentümerinnen und Eigentümer zwei Jahre lang jedes Wochenende frische Brezeln direkt nach Hause geliefert.

Ausstattung

Diese einzigartige Immobilie im beliebten Stadtteil Gleisdreieck in Bochum beeindruckt durch zahlreiche herausragende Merkmale, die sie zu einem echten Juwel im Bereich der Wohnimmobilien machen.

Hier sind einige Gründe, warum diese Traumwohnung überzeugt:

- Massive Bauweise: Baujahr 1956, was für eine solide und hochwertige Bausubstanz steht.
- Moderne Wärmeversorgung: Fernwärme-Heizung und Warmwasserbereitung über eine Gastherme aus dem

Jahr 2018.

- Fenster: Kunststofffenster mit zweifacher Isolierverglasung, eingebaut im Jahr 2015.
- Renovierte und sanierte Wohnungen: Die 1-Zimmer-Wohnung wurde frisch saniert und verfügt über eine

Einbauküche. Die 4-Zimmer-Wohnung ist renoviert und besticht durch eine hervorragende Raumaufteilung.

- Bodenbeläge: Alle Wohnräume sind mit Laminat ausgestattet, was für eine warme, einladende Atmosphäre und zeitlose Eleganz sorgt.

Diese Immobilie bietet den idealen Ort zum Leben und Wohlfühlen.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Einbauküche

Sonstiges

Das Monatliche Hausgeld für 1- Zimmer Wohnung beträgt 118€

Davon umlagefähig: 86,64€

Davon nicht umlagefähig: 20,26€

Davon Instandhaltungsrücklage: 11,15€

Das Monatliche Hausgeld für 4- Zimmer Wohnung beträgt 278€

Davon umlagefähig: 197,68€

Davon nicht umlagefähig: 51,50€

Davon Instandhaltungsrücklage: 28,35€

Wir stehen Ihnen jederzeit mit der vollsten Kompetenz zur Verfügung.

Wir freuen uns auf Sie!

Rufen Sie uns an oder schreiben Sie uns eine E-Mail und wir nehmen umgehend Kontakt mit Ihnen auf und vereinbaren einen unverbindlichen Beratungstermin/Besichtigungstermin.

Lage

Bochum ist eine kreisfreie lebendige Stadt im Herzen des Ruhrgebiets und liegt auf Platz 6 der Bevölkerungsreichsten Städte mit 373.280 Einwohnern (Stand märz 2024). Hier findet man eine Vielzahl von kulturellen Angeboten, wie Theater, Museen und Konzerte. Auch die Hochschulen und Universitäten machen die Stadt zu einem attraktiven Wohnort für junge Menschen. Die Nähe zu Dortmund, Essen und anderen Städten der Region ermöglicht es, die Vielfalt des Ruhrgebiets zu genießen.

Die Region um Bochum besticht durch ihre vielfältige Landschaft, von grünen Wäldern bis hin zu idyllischen Flusslandschaften. Zahlreiche Freizeitaktivitäten wie Radfahren, Wandern und Wassersport sind hier möglich. Zudem gibt es ein breites gastronomisches Angebot, das die regionale Küche sowie internationale Spezialitäten umfasst. Insgesamt bietet die Region um Bochum eine hohe Lebensqualität und eine gute Work-Life-Balance für ihre Bewohner.

In unmittelbarer Nähe ist z.B. das Bermudadreieck und das Schauspielhaus, laut Google-Maps zu Fuß in nur 11 Minuten, die Jahrhunderthalle in 19 Minuten und die Innenstadt in nur 5 Minuten zu erreichen. Im Umfeld des Objektes sind alle Dinge des täglichen Bedarfs, Supermärkte (Edeka, Rewe, Penny, Aldi, etc.), Grundschulen, Kindergärten fußläufig zu erreichen.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés sind bequem zu Fuß erreichbar. Zudem gibt es sehr eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, sodass man schnell in anderen Teilen der Stadt und insbesondere in anderen Städten ist.

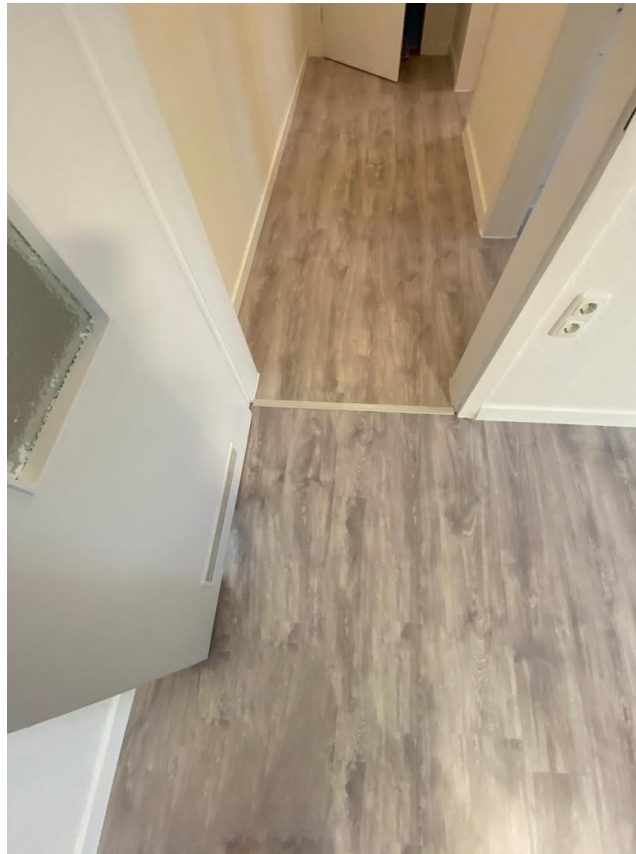
Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	125,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



1-Zimmerwohnung Flur

Exposé - Galerie

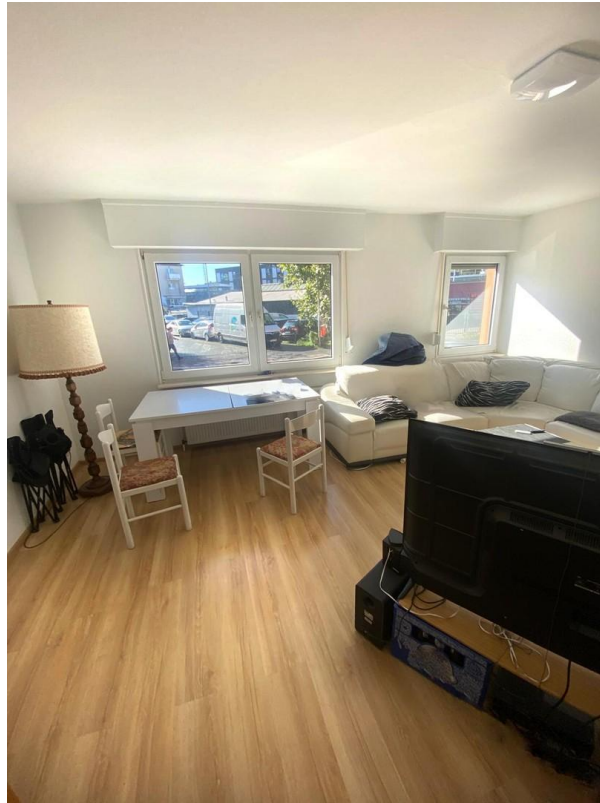


1-Zimmerwohnung Badezimmer



1-Zimmerwohnung Küche

Exposé - Galerie



4-Zimmerwohnung Wohnzimmer



4-Zimmerwohnung Badezimmer

Exposé - Galerie

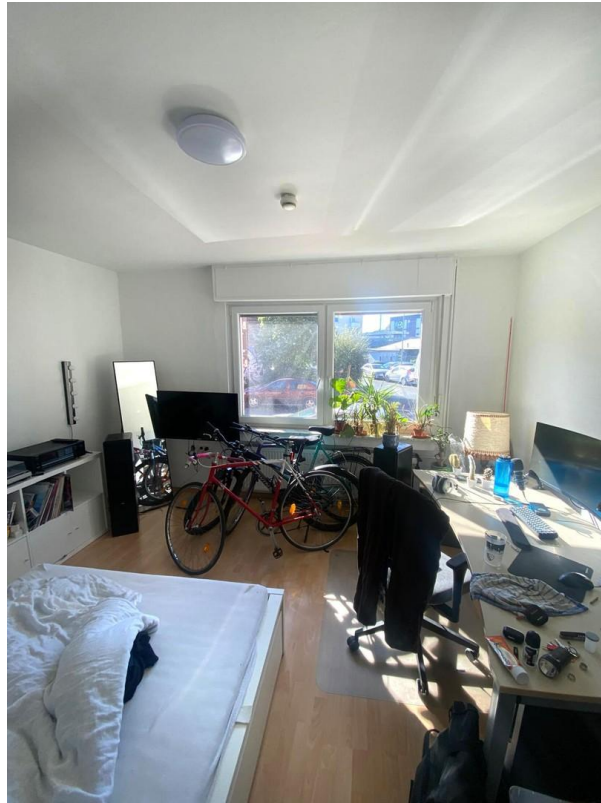


4-Zimmerwohnung Flur

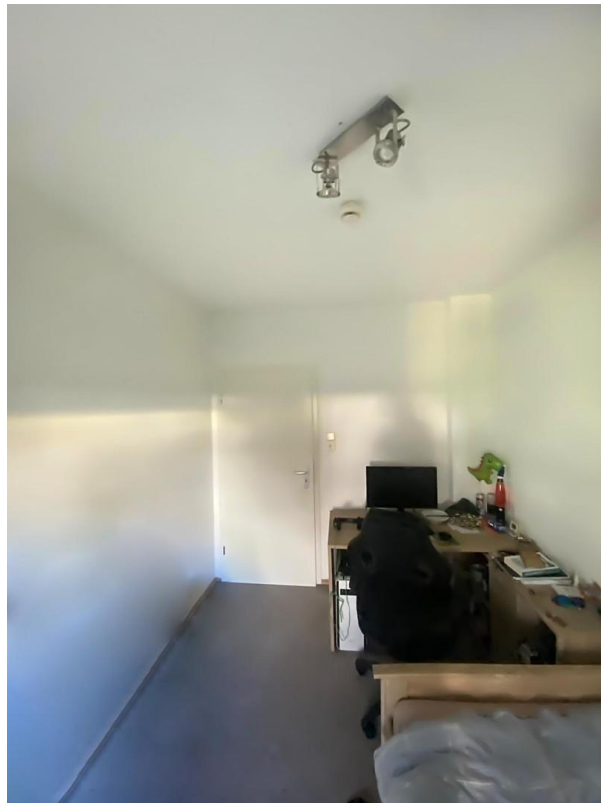


4-Zimmerwohnung Küche

Exposé - Galerie

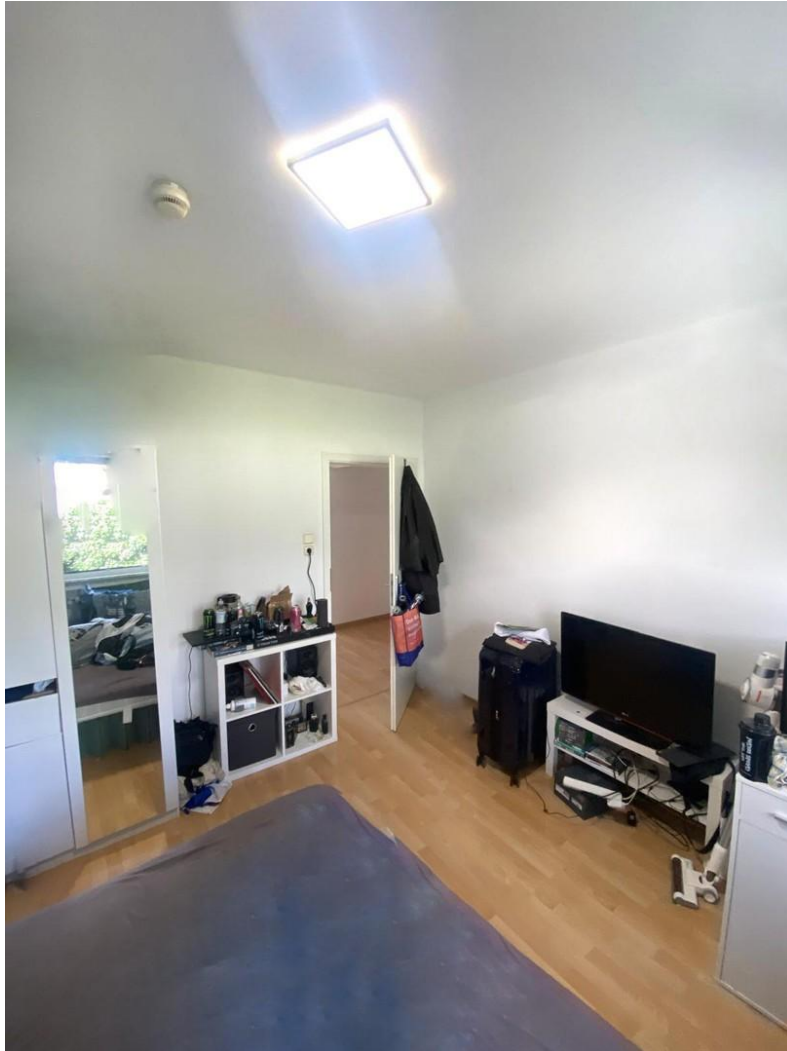


4-Zimmerwohnung Schlafzimmer 1



4-Zimmerwohnung Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie

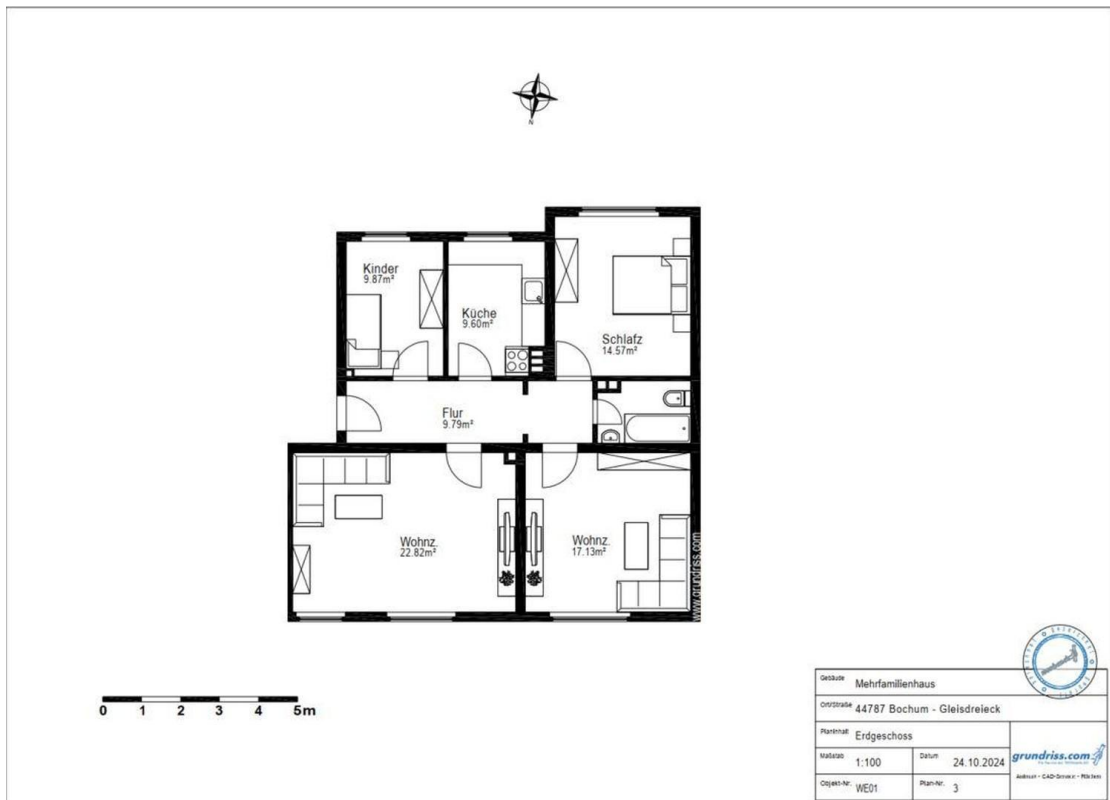


4-Zimmerwohnung Schlafzimmer 3

Exposé - Grundrisse

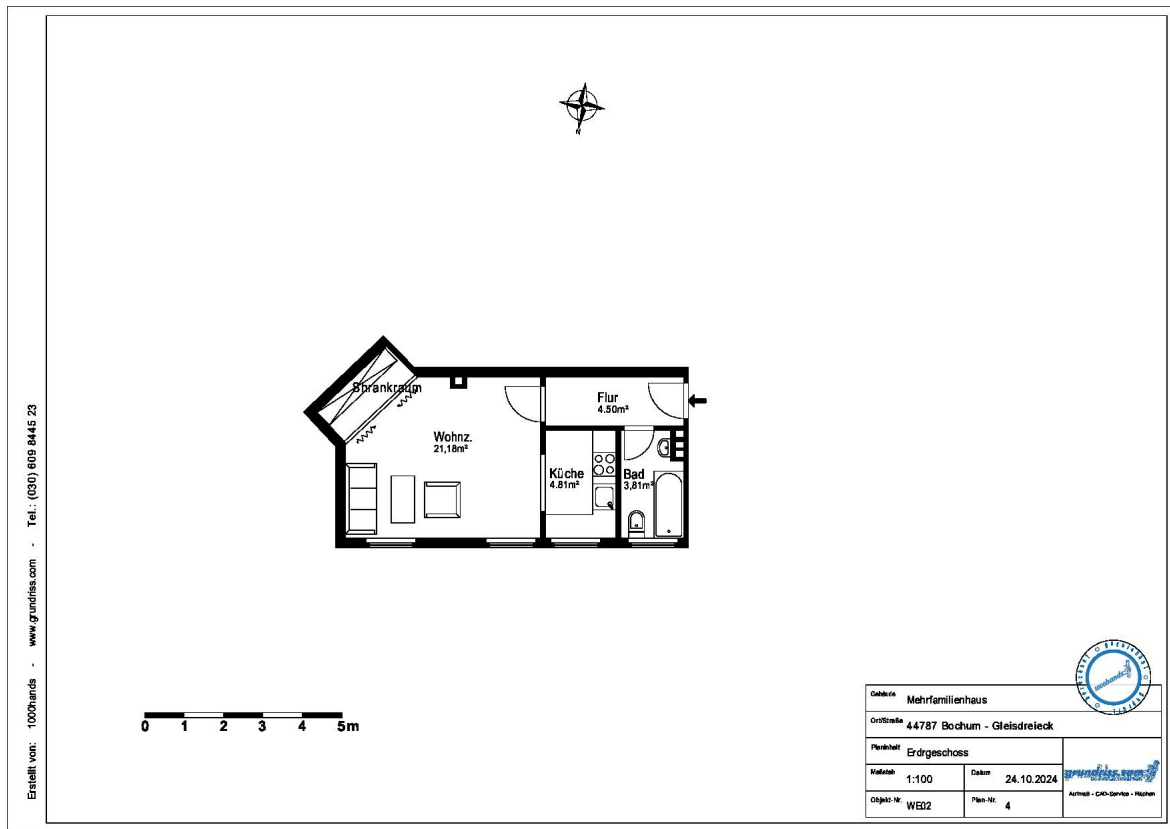


1-Zimmerwohnung

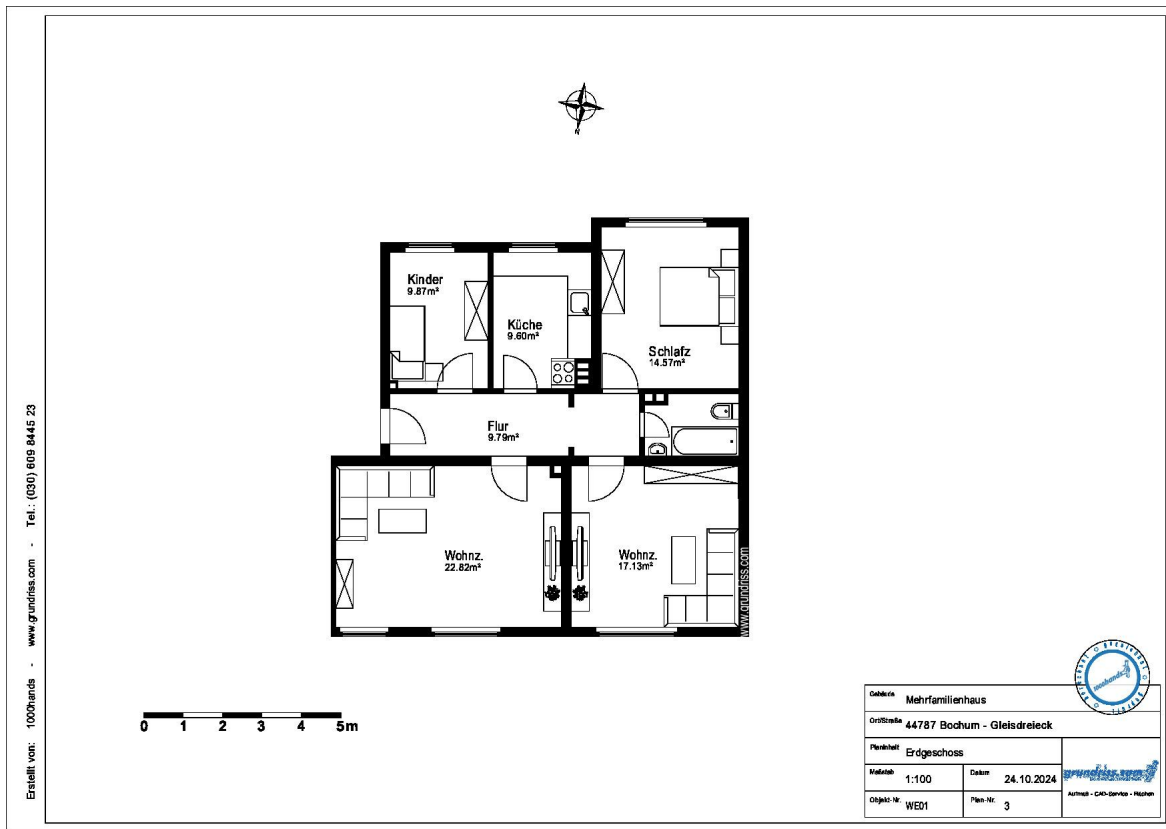


4-Zimmerwohnung

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18. November 2013

Gültig bis: 25.01.2028

Registriernummer NW-2018-001659439

1

Gebäude

Kennung	2748986_2109007_srn	Auftrags-Nr.: EAP-1785-93	
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus - Eckhaus		
Adresse	44787 Bochum		
Gebäudeteil	Wohngebäude		
Baujahr Gebäude	1956		
Baujahr Wärmeerzeuger	1988		
Anzahl Wohnungen	9		
Gebäudenutzfläche (A _N)	675,36		<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser	Fernwärme		
Erneuerbare Energien	Art:		
	Verwendung:		
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)		
	<input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf		

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis).

Die Datenerhebung für den Energieausweis erfolgte durch den Eigentümer Aussteller

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller:



METRONA GmbH
i.A. Bernhard Mundry, Dipl.-Ing. Architekt, Energieberater
Max-Planck-Straße 2, 50354 Hürth

26. Januar 2018

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

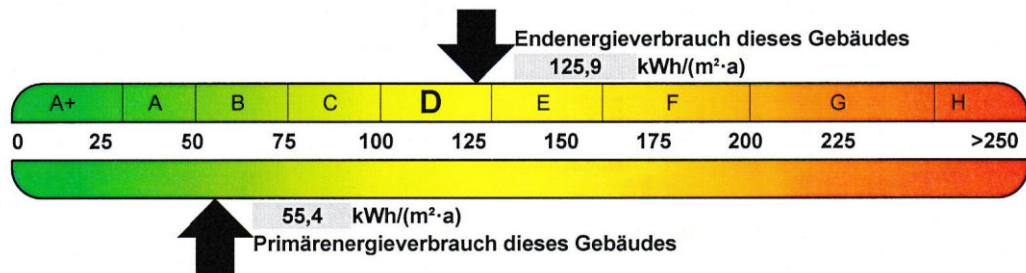
gemäß den §§ 16ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18. November 2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer NW-2018-001659439

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

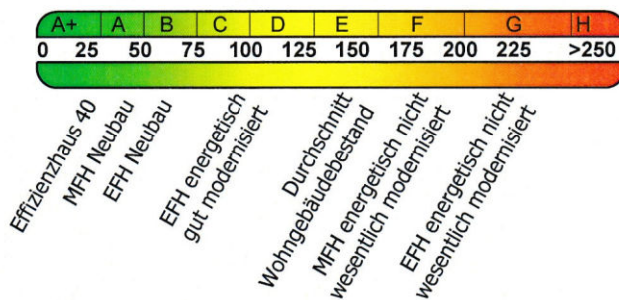
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

125,9 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ¹	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.2014	31.12.2016	Fernwärme	0,44	211.638	40.521	171.117	1,24

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ Gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser oder Kühlpauschale in kWh (s. letzte Seite des Energieausweises unter Zuschläge für Leerstand, Warmwasser, Kühlung).