

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Bochum

### Erstbezug nach Komplettanierung: Stilvolle Wohnung mit gehobener Ausstattung



Objekt-Nr. **OM-319485**

### Erdgeschosswohnung

Verkauf: **189.000 €**

Ansprechpartner:  
Wolfgang Platzek  
Telefon: 0163 9823695

Hermeskamp 5  
44807 Bochum  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1960	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	58,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	75,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese luxuriös sanierte 2,5-Zimmer-Erdgeschosswohnung bietet auf ca. 58 m<sup>2</sup> Wohnfläche höchsten Wohnkomfort. Der durchdachte Grundriss umfasst ein großzügiges Wohnzimmer, ein gemütliches Schlafzimmer, eine moderne Küche und ein stilvolles Tageslichtbad. Der nach Süden ausgerichtete Balkon lädt zum Entspannen ein und bietet einen angenehmen Blick ins Grüne.

Das Hausgeld beträgt faire 158 Euro pro Monat.

Bitte beachten Sie: Die Wohnung ist aktuell mit einer Beispielmöblierung ausgestattet. Diese Möblierung, inklusive der Küche, kann gegen eine Gebühr von 9.500 € (inkl. MwSt.) erworben werden.

## Ausstattung

- Hochwertige Bodenbeläge in allen Räumen
- Moderne Einbauküche (optional)
- Stilvolles Tageslichtbad mit Walk-in-Dusche und edlen Armaturen
- Zwei Kellerräume
- Balkon mit Südausrichtung
- Komplette Erneuerung der Elektrik
- Hochwertige Einbauspot in Flur, Bad und Küche
- Vollständige Erneuerung der Wasserleitungen

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad

## Sonstiges

Diese Wohnung eignet sich ideal für Eigennutzer oder Anleger. Falls der Käufer die Wohnung vermieten möchte, ist eine Kaltmiete von ca. 650 € realistisch. Die gepflegte Wohnanlage sowie die ruhige Nachbarschaft sorgen für ein angenehmes Wohnklima. Ein 360°-Rundgang steht zur Verfügung, um die Wohnung vorab virtuell zu besichtigen.

Wichtig: Da der Verkauf direkt vom Eigentümer erfolgt, fällt keine Maklerprovision an.

Gerne unterstützen wir Sie bei der Suche nach einer optimalen Finanzierungslösung und stehen Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße im begehrten Stadtteil Bochum-Riemke. In unmittelbarer Nähe finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Arztpraxen sowie Kindergärten und Schulen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Eine Bushaltestelle liegt direkt vor der Tür, und der Bahnhof Bochum-Riemke ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Die U-Bahn-Linie U35 ermöglicht eine schnelle Verbindung zur Bochumer Innenstadt und zur Stadt Herne. Zudem bieten nahegelegene Grünflächen wie das Zillertal und der Grüngürtel Tippelsberg ideale Möglichkeiten für Erholung und Freizeitaktivitäten.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	227,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer (virtual staging)

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer (2)

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer (virtual staging)



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Balkon



Küche (virtual staging)

# Exposé - Galerie



Küche



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Flur (virtual staging)

# Exposé - Galerie



Flur

# Exposé - Grundrisse



roo