

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Bochum

### DIREKT VOM EIGENTÜMER Charmante Dachgeschosswohnung im Herzen von Bochum



Objekt-Nr. **OM-320782**

### Dachgeschosswohnung

Verkauf: **150.000 €**

Ansprechpartner:  
Rustam Tsodikov  
Telefon: 0211 92840345

Nordring 37  
44787 Bochum  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	45,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	4. OG
Hausgeld mtl.	200 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese charmante Dachgeschosswohnung im Herzen von Bochum bietet auf 45 m<sup>2</sup> eine ideale Wohnlösung für Singles oder Paare. Die Wohnung umfasst ein Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, eine Küche, einen Korridor sowie ein Badezimmer. Dank der voll möblierten Ausstattung ist ein sofortiger Einzug oder eine schnelle Vermietung problemlos möglich.

Das Objekt wurde 2021 umfassend renoviert und ist mit einer effizienten Gasheizung ausgestattet. Die zentrale Lage bietet kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturellen Einrichtungen, was den Alltag besonders komfortabel macht.

Durch die geplanten Stadtentwicklungsprojekte im Jahr 2026 bietet die Wohnung zudem Potenzial zur Wertsteigerung. Mit einer warmen Miete von 1.150 € pro Monat und einer Mietrendite von 8,73 % netto stellt diese Immobilie eine ausgezeichnete Investitionsmöglichkeit dar.

## Ausstattung

Die Wohnung ist vollständig möbliert und verfügt über eine moderne Einbauküche, die mit allen notwendigen Geräten ausgestattet ist. Im Wohn- und Schlafbereich sorgen hochwertige Möbel für Komfort und ein angenehmes Wohnambiente.

Die Gasheizung sorgt für eine zuverlässige Wärmeversorgung. Dank ihrer umfassenden Ausstattung ist die Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch für eine kurzfristige Vermietung über Airbnb besonders attraktiv.

### **Fußboden:**

Laminat

## Sonstiges

Diese Immobilie wird direkt vom Eigentümer angeboten. Es handelt sich um ein privates Verkaufsangebot, daher besteht keine Impressumspflicht. Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig zusammengestellt, eine Gewähr für deren Richtigkeit kann jedoch nicht übernommen werden.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins kontaktieren Sie uns bitte direkt.

## Lage

Kombination aus urbanem Leben und ruhigem Wohnen. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés befinden sich in unmittelbarer Nähe. Kulturelle Highlights wie das Schauspielhaus Bochum und das Deutsche Bergbau-Museum sind bequem zu Fuß erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Der Hauptbahnhof Bochum sowie mehrere U-Bahn- und Bushaltestellen liegen nur wenige Gehminuten entfernt, was die Wohnung auch für Pendler attraktiv macht. Zudem befinden sich Grünflächen wie der Stadtpark Bochum in der Nähe, die zur Erholung einladen.

Die zentrale Lage bietet nicht nur hohe Lebensqualität, sondern auch exzellente Voraussetzungen für eine erfolgreiche Vermietung.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

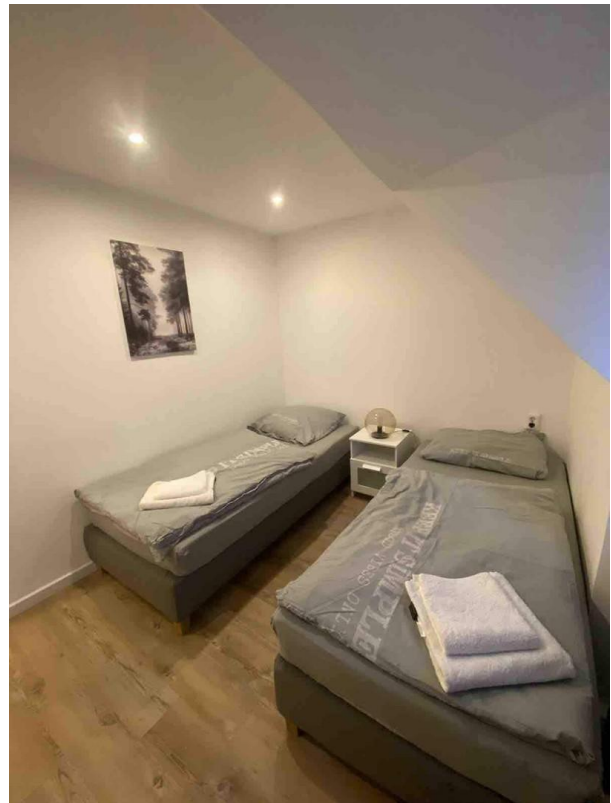
# Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer



Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Flur



Badezimmer

# Exposé - Anhänge

1. Exposé Nordring 37 Woh. №10

**DIREKT VOM EIGENTÜMER**  
**Charmante Dachgeschosswohnung im Herzen von Bochum**

Adresse:  
Nordring 37, 44787 Bochum

Wohnfläche:  
45 m<sup>2</sup>

2 Zimmer Wohnung:  
Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche, Korridor, Badezimmer

Preis:  
150.000 €

Eigenschaften:

- Baujahr: Etwa 1952
- Vermietung: 1.150 € warm pro Monat (inkl. aller Kosten)
  - Hausgeld: 200 € pro Monat
  - Letzte Renovierung: 2021
    - Heizung: Gasheizung
      - Voll möbliert
  - Hohe Mietrendite: 8,73 % netto
- Potenzial zur Wertsteigerung durch Stadtentwicklungspläne im 2026









**DIREKT VOM EIGENTÜMER**  
**Charmante Dachgeschosswohnung im Herzen von Bochum**

Kontakt:  
Rustam Tsodikov  
Lorettostr. 9  
40219 Düsseldorf  
+49 175 4133372  
[rustam@eventprod.de](mailto:rustam@eventprod.de)