

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Bochum-Höntrop

**3,5 Raum Höntrop, Sonnenbalkon 14 m<sup>2</sup>, mod. Bad:  
Wanne + Dusche + Fenster, sep. Gäste-WC**



Objekt-Nr. **OM-321756**

### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **670 € + NK**

Ansprechpartner:  
Hilleke

Friehoffstr. 4  
44869 Bochum-Höntrop  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1964	Mietsicherheit	2.000 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,50	Übernahmedatum	01.01.2025
Wohnfläche	77,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Nutzfläche	85,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	120 €	Etage	2. OG
Heizkosten	160 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	280 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die hier angebotene Wohnung befindet sich in einem gepflegten und regelmäßig in Stand gehaltenen Mehrfamilienhaus. In diesem Mehrfamilienhaus wohnen aktuell 5 Einzelpersonen und 3 Paare also nur 1-2 Personenhaushalte. Es handelt sich daher um eine sehr ruhige Hausgemeinschaft, was die dort wohnenden Nachbarn sehr zu schätzen wissen. Die Außenwände und der Dachboden des Hauses sind wärmegeklämmt. Das Dach ist ebenfalls vor ein paar Jahren neu eingedeckt worden und die große wärmegeklämmt Balkongaube wurde zusammen mit dem großen Balkon ebenfalls vor einiger Zeit neu erstellt. Weiterhin ist hier vor ein paar Jahren eine neue Haustür eingebaut worden, welche mit einer Sprechanlage und Außenbriefkästen ausgestattet ist. Hinter dem Haus befindet sich ein schön gepflegter Garten. Der Zugang zum Garten erfolgt über den Kellerausgang und kann von der Hausgemeinschaft genutzt werden. Im Keller des Wohnhauses befindet sich ein Waschmaschinenstellplatz und ein mieter eigener Kellerraum. Auf dem Dachboden besteht die Möglichkeit die Wäsche zu trocknen. Das Haus verfügt über eine moderne Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung als moderne Brennwertheizung, die im letzten Jahr erst erneuert wurde. Der Warmwasserverbrauch wird über die separaten Wasseruhren gezählt, so dass jeder nur das bezahlt, was auch verbraucht wird. Stromfresser wie Durchlauferhitzer sind nicht vorhanden. Die Heizkosten und Warmwasserkosten sind in den Nebenkosten bereits enthalten.

## Ausstattung

Die Wohnung verfügt über einen großen Sonnen-Dachbalkon von über 14 m<sup>2</sup> Größe und einer Länge von fast 9 Metern, welcher zum Garten ausgerichtet ist und zwar in Süd-Westlage, d.h. Feierabendbalkon. Hier steht bis zum Sonnenuntergang die Sonne. Das Badezimmer und das separate Gäste-WC wurden ebenfalls vor einiger Zeit insgesamt erneuert, einschl. neuen hochwertigen und modernen Fliesen, Sanitärteilen und Leitungen. Beide Sanitärbereiche verfügen jeweils über Fensterflächen. Das Bad verfügt über eine Badewanne, einer separaten Duschtasse, einem Waschbecken und ein Hänge-WC mit Unterputzspülkasten. Das 2. WC und das 2. Waschbecken innerhalb der Wohnung befindet sich im Gäste-WC. Die Kunststoff-Fenster und die Balkontüranlage mit Isolierverglasungen wurden vor einiger Zeit insgesamt ebenfalls erneuert. Es handelt sich hier um eine sehr helle 3,5-Raum Wohnung im Dachgeschoß eines 8-Parteienhauses d.h. im II. Obergeschoß. Über der Wohnung liegen nur noch die Trockenbereiche zum Trocknen der mieter eigenen Wäsche. Im Hause befinden sich 6 gleich große Wohnungen und 2 Appartements im Souterrain, d.h. ein kleineres Mehrfamilienwohnhaus in dem die Nachbarn gerne wohnen.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Auf Grund der dramatischen Gas- und Strompreiserhöhungen wird hier dringend empfohlen die Heizkostenvorauszahlungen von bisher 80,00 € zu verdoppeln, um so zu extreme Nachzahlungen vermeiden zu können. In den angegebenen Heizkosten sind diese Verdoppelungen bereits enthalten.

Sobald Entspannung auf dem Energiemarkt eintritt, können diese hohen Vorauszahlungen dann wieder normalisiert und herunter gedrosselt werden.

Die Haltung eines Hundes ist aus der Hausgemeinschaft heraus nicht gewünscht.

Die Wohnung ist nicht WG-tauglich.

Auf Wunsch kann die Wohnung auch bereits zum 01. oder 15.12.2024 übernommen werden. Ebenfalls kann die Einbauküche und die Laminatböden welche auf den Bildern entsprechend zu sehen sind in Abstimmung mit den jetzigen Mietern kostenfrei von den jetzigen Mietern übernommen werden.

## Lage

Die Friehoffstraße ist eine ruhige Seitenstraße vom Wattenscheider Hellweg. Geräusche vom Wattenscheider Hellweg sind hingegen nicht zu hören. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig in 5 bis 10 Minuten zu erreichen. Hierzu zählen neben den üblichen Geschäften wie Bäcker oder Supermärkte auch Apotheken und Ärzte. Der Innenstadtbereich von Wattenscheid ist mit dem PKW in ca. 7 Minuten zu erreichen. Die Bochumer City mit dem Bermudadreieck ist mit dem PKW in ca. 10 Minuten zu erreichen. Die Anbindung an den ÖPNV ist fußläufig in ca. 2 Minuten zu erreichen. Hier fahren Busse und Bahnen in kurzen Abständen in die Bochumer City. Auch der S-Bahnanschluss von Höntrop ist fußläufig nicht weit entfernt.

Die Autobahnanbindung an die A 40 ist in sechs Minuten Fahrzeit erreicht.

Mit öffentlichen Verkehrsmitteln gelangt man schnell zum Bochumer Hauptbahnhof.

In der näheren Umgebung befinden sich viele 1- und 2-Famileinwohnhäuser und umfangreiche Grünflächen.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	99,53 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Balkon



# Exposé - Galerie



Blick vom Balkon



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



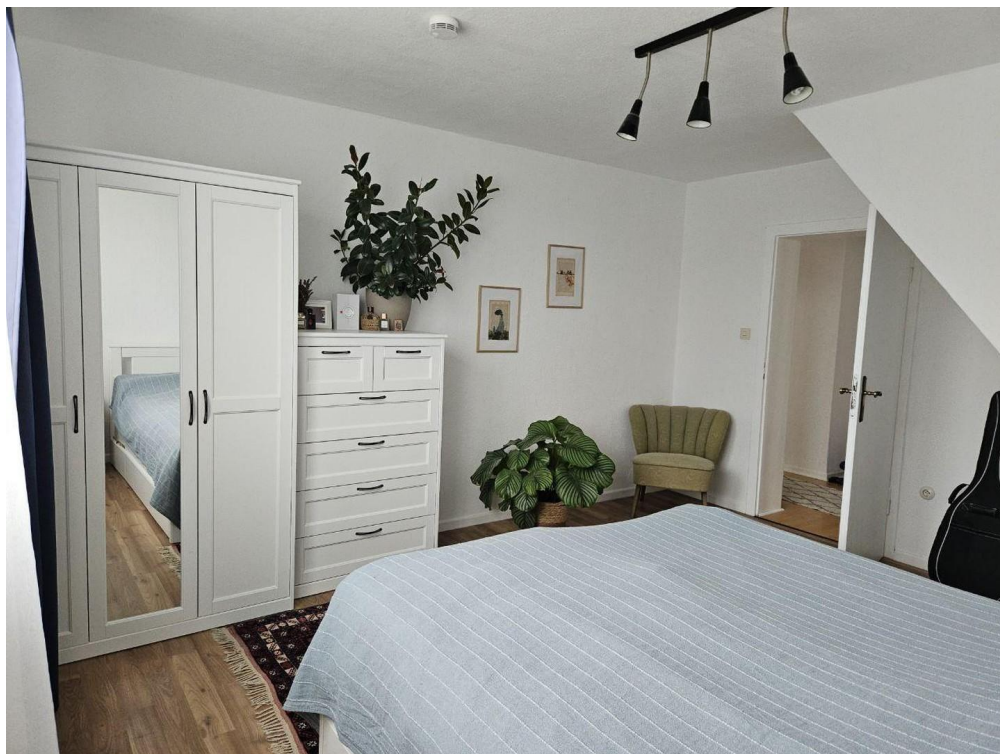
Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Küche



# Exposé - Galerie



Küche



Arbeiten



# Exposé - Galerie



Arbeiten



Arbeiten



# Exposé - Galerie



Bad

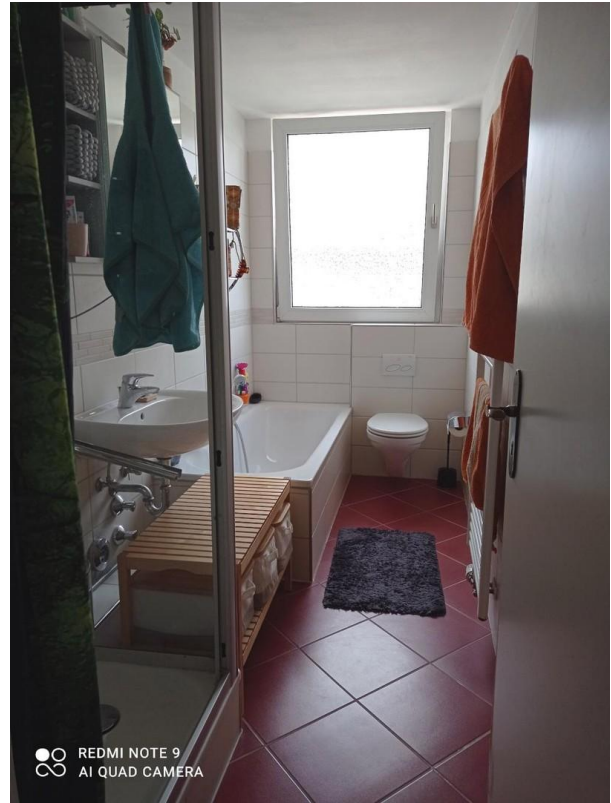


Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Bad



Gäste-WC

# Exposé - Galerie



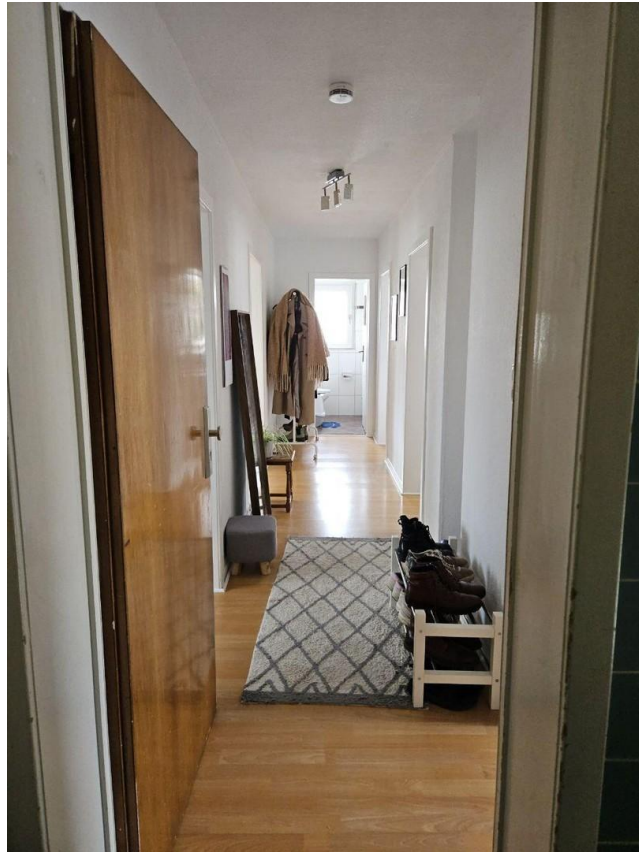
Gäste-WC



Eingangslur



# Exposé - Galerie



Eingangslur



Garten



# Exposé - Galerie



Außenfront