

# Exposé

## Wohnung in Bochum

**Modernisiert, 2,5 Raum, Harpen, ruhig, grün, Balkon,  
Parkett, Wannenbad mit Fenster**



Objekt-Nr. OM-323376

### Wohnung

Vermietung: **705 € + NK**

Ansprechpartner:  
Hilleke

Midgardweg 8  
44805 Bochum  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1970	Mietsicherheit	2.100 €
Etagen	3	Übernahme	sofort
Zimmer	2,50	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	74,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	120 €	Etage	1. OG
Heizkosten	130 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	250 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet in einem gepflegten und ruhigen 8-Familienwohnhaus. Das Haus wurde laufend modernisiert und instand gehalten. Das Objekt verfügt über eine Wärmedämmfassade an allen 4 Außenfassaden (frei stehendes Haus), und einer energiesparende moderne Gas – Brennwertheizung. Ebenso wurden aktuell im Oktober 2024 in allen Wohnungen des Hauses energiesparende neue 3-fach verglaste Kunststoffenster mit Isolierverglasung (3-fach) insgesamt erneuert und weiter Energiekosten einsparen zu können. Besondere RC 2 Einbruchsicherungen wurden zusätzlich in den Fenstern im Erdgeschoss und in der 1. Etage eingebaut. Auch die Treppenhaufenster wurden jetzt erneuert und die Hauseingangstür wurde in den letzten Jahren erneuert. Im Keller des Hauses befinden sich die Waschmaschinenstellplätze, so dass die Waschmaschine nicht in der Wohnung aufgestellt werden muss. Ebenfalls befindet sich hier der Trockenraum zum Trocknen der Wäsche und ein separater Mieterkeller, der zur Wohnung gehört. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über die Gaszentralheizung, so dass hier Stromfresser wie Durchlauferhitzer oder Untertischspeichergeräte nicht vorhanden sind. Das verbrauchte Warmwasser wird über die separate Uhr gezählt, so dass jeder nur das bezahlt, was auch verbraucht wird. In den Heizkosten sind die Warmwasseraufbereitungskosten bereits enthalten. Ebenfalls sind die drastischen Gaspreiserhöhungen bei der Vorauszahlung bereits berücksichtigt worden und großzügig eingepreist (nach dem Motto: Lieber eine Erstattung bekommen, als eine Nachzahlung).

## Ausstattung

Die hier angebotene Wohnung befindet sich im I. Obergeschoss des Wohnhauses Midgardweg 8. Die Wohnung verfügt über ein Wohnzimmer, von hier aus gelangt man auf den Balkon auf dem ab frühen Morgen bis zum frühen Nachmittag die Sonne steht (Ost-Südausrichtung). Das großzügige Schlafzimmer ist vom Eingangsflur aus erreichbar.

Das Badezimmer ist bis Türhöhe umlaufend gefliest und verfügt über eine Einbaubadewanne, Fenster, WC-Topf und Waschbecken, jeweils in der Sanitärfarbe bahamabeige. In bahamabeige sind auch die Wand- und Bodenfliesen gehalten. Vor 8 Jahren wurden hier folgende Einbauten in der Wohnung insgesamt erneuert: Einbringung der Echtholzparkettböden im Wohn- und Schlafzimmer in Eiche hell mit umlaufenden Eichehohlkehlleisten. Erneuerung der gesamten Elektroinstallation in der Wohnung, so dass heute ausreichend Steckdosen in allen Räumen vorhanden sind. Erneuerung der Bodenfliesen im Eingangsflur sowie der Küchenwandfliesen und der Küchenbodenfliesen. Neueinbringung einer groben Rauhfaser tapezierung in Erfurter exklusiv № 79 mit weißen Binderfarbanstrichen. Die großzügige Küche ist direkt vom Wohnraum aus erreichbar. Es handelt sich Dank der vielen Fensterflächen um eine sehr helle Wohnung mit sehr guten Stellflächen. Alle Räume wie Küche, Wohnzimmer und Schlafzimmer sind sehr geräumig, da es sich bei der Größe der Wohnung um eine 2,5-Raum-Wohnung handelt. Auch in dieser Wohnung sind jetzt im Oktober 2024 die Kunststoff-Fenster gegen neue 3-fach-verglaste Kunststoff-Fensterelemente mit Einbruchschutz erneuert worden um zusätzlich Heizkosten sparen zu können.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad

## Sonstiges

Die Haltung eines Hundes ist auch wegen der hier verlegten Echtholzparkettböden nicht gestattet. Die Wohnung ist nicht WG-tauglich. Die drastischen Gaspreiserhöhungen wurden in den Vorauszahlungen für Heizung und Warmwasseraufbereitung großzügig eingerechnet um später Nachzahlungen vermeiden zu können. Auf den Küchenbildern der eingerichteten Küche sind Vorhänge neben der Kucheneingangstür zu sehen. Dahinter verbirgt sich die zusätzlich im Leerzustand abgebildete Vorratsnische für Regale mit Vorräten oder für zusätzliche Küchenmöbel. Der dortige Wohnbereich ist bei den Anwohnern sehr beliebt. In diesem Bereich befinden sich viele 1- und 2-Familienwohnhäuser, so dass es hier schwierig ist eine Wohnung zu bekommen, da wenig frei wird. Ruhige und grüne Lage mit angrenzenden Spaziermöglichkeiten und einer aufgelockerten Bebauung zeichnen dieses Wohngebiet aus.

## Lage

Harpen ist ein ruhiger, grüner und beliebter Stadtteil in Bochum.

Bochum, Ortsteil -Harpen, Nähe zu Bochum-Gerthe. Nähe zum Ruhrpark-Einkaufszentrum, fußläufig in 15 Minuten zu erreichen. Hinter der Straße Midgardweg beginnen die Felder mit den angrenzenden Waldungen, die zum Spazieren einladen. Mit dem Auto erreichen Sie in gut 5 Minuten das Bochumer Kreuz mit den Autobahnanschlüssen A 40 Richtung Dortmund und Essen, A 43 Richtung Wuppertal/Herne/Recklinghausen und A 42. Busanbindung in unmittelbarer Nähe an der Straße Ecksee/Ecke Midgardweg. Das Objekt liegt in einer ruhigen Seitenstraße. Dahinter befinden sich in der Bebauung überwiegend 1- und 2-Familienwohnhäuser. Das Grundstück ist grün und freundlich gestaltet, das Haus ist ein frei stehendes Objekt umgeben von Wiesenflächen.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	116,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer Zugang Balkon

# Exposé - Galerie



geschützter Balkon



großzügige Küche

# Exposé - Galerie



Vorratsbereich hinter Vorhang



großzügiges Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Badezimmer mit Wanne



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Flur (Foto von Modernisierung)