

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Bochum

### Kernsanierte Etagenwohnung mit Balkon - Wohnen im Herzen von Bochum



Objekt-Nr. **OM-324013**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **159.000 €**

Ansprechpartner:  
Wolfgang Platzek

44787 Bochum  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1954	Übernahmedatum	15.01.2025
Etagen	4	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	48,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	75 €	Heizung	Etagenheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese kernsanierte Etagenwohnung überzeugt durch ihre attraktive Lage und umfassende Modernisierung. Mit ca. 48 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer durchdachten Raumaufteilung bietet die Wohnung ideale Bedingungen für Studenten, junge Berufstätige oder Paare. Die Wohnung besticht durch einen großzügigen Balkon mit Südausrichtung, lichtdurchflutete Räume und eine moderne Ausstattung.

Alle Leitungen, inklusive Strom- und Wasserleitungen, wurden im Rahmen der Kernsaniierung komplett erneuert. Die Fertigstellung ist für den 15.01.2025 geplant, wodurch derzeit noch individuelle Mitgestaltungsmöglichkeiten bestehen.

Perfekt gelegen, nur wenige Gehminuten vom Bochumer Stadtzentrum entfernt, bietet diese Wohnung eine hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel. Der Hauptbahnhof und die Ruhr-Universität sind in kürzester Zeit erreichbar, was die Wohnung besonders für Studenten und Pendler interessant macht.

Der Käufer muss KEINE Maklerprovision zahlen.

## Ausstattung

- Kernsaniierung: Komplette Erneuerung der Elektrik und Wasserleitungen.
- Balkon: Großzügiger Südbalkon mit Platz für Sitzgelegenheiten.
- Moderne Raumaufteilung: Optimale Nutzung der Wohnfläche mit zwei gleich großen Zimmern, perfekt für eine WG oder als Kombination aus Wohnen und Arbeiten.
- Geringes Wohngeld: Nur 75 Euro monatlich, dank effizienter Verwaltung durch einen Miteigentümer.
- Besonderheit: Eine Sauna im Gebäude für entspannte Stunden.
- Individuelle Gestaltung: Noch Mitgestaltungsmöglichkeiten bis zur Fertigstellung.

### **Fußboden:**

Parkett, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Sauna

## Sonstiges

IPE Group GmbH

Schwarzhölzlstraße 38 b

85757 Karlsfeld

Vertreten durch:

Wolfgang Platzek

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer zentralen und dennoch ruhigen Lage von Bochum. In nur 5 Minuten erreichen Sie zu Fuß die U-Bahn-Station Rathaus, die Sie innerhalb von wenigen Minuten zur Ruhr-Universität und weiteren zentralen Punkten bringt. Die Bochumer Innenstadt bietet mit ihrer Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeitangeboten eine hohe Lebensqualität.

Die Nähe zur bekannten Kneipenmeile „Bermuda-Dreieck“ und dem Westpark macht die Lage besonders attraktiv für junge Menschen. Die gute Anbindung an die A40 und A448 gewährleistet zudem eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte im Ruhrgebiet.

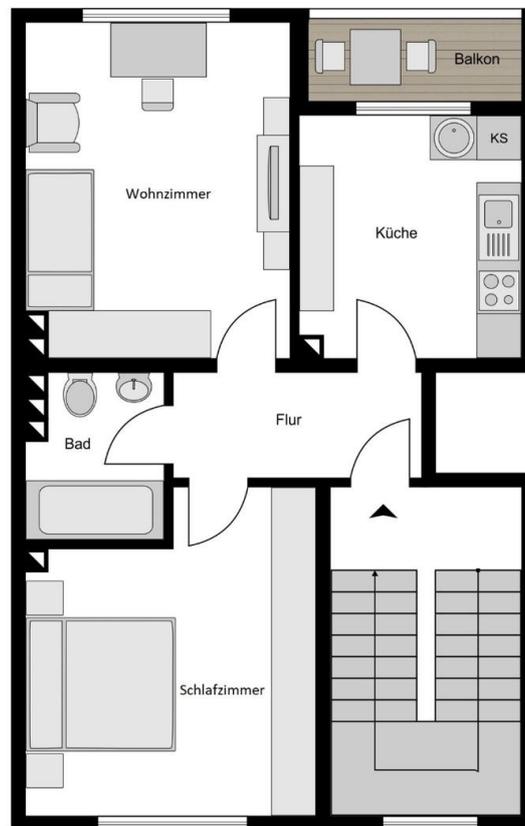
**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	122,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Grundriss