

Exposé

Erdgeschosswohnung in Bochum

Familienfreundliches Luxus-Wohnen mit Garten und Terrasse in Bochum



Objekt-Nr. **OM-324257**

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.550 € + NK**

44894 Bochum
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

| | | | |
|-----------------------|-----------------------|----------------|----------------|
| Baujahr | 1950 | Mietsicherheit | 5.000 € |
| Etagen | 2 | Übernahme | ab Datum |
| Zimmer | 5,00 | Übernahmedatum | 01.03.2025 |
| Wohnfläche | 130,00 m ² | Zustand | Neuwertig |
| Nutzfläche | 150,00 m ² | Schlafzimmer | 4 |
| Energieträger | Gas | Badezimmer | 2 |
| Nebenkosten | 150 € | Etage | Erdgeschoss |
| Heizkosten | 100 € | Garagen | 1 |
| Summe Nebenkosten | 250 € | Stellplätze | 1 |
| Miete Garage/Stellpl. | 100 € | Heizung | Zentralheizung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese luxuriös sanierte Mietwohnung mit 130 Quadratmetern Wohnfläche bietet Platz und Komfort für anspruchsvolle Familien oder Paare. Die moderne Ausstattung, großzügige Raumaufteilung und der private Garten mit einer 30 Quadratmeter großen Terrasse machen sie zu einem idealen Zuhause. Das Haus besteht nur aus 3 Wohnparteien.

Der Wohn- und Essbereich mit offener Küche erstreckt sich über rund 45 Quadratmeter. Die hochwertige Einbauküche ist in neutralen Farben gehalten und mit erstklassigen Elektrogeräten ausgestattet. Großzügige Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und schaffen ein einladendes Ambiente.

Die beiden Badezimmer bieten besonderen Komfort: Eines ist mit einer Badewanne ausgestattet, das andere mit einer modernen Dusche. Hochwertige Materialien und exklusive Armaturen unterstreichen den eleganten Charakter der Wohnung.

Ein geplanter Kaminofen im Wohnzimmer sorgt für eine behagliche Atmosphäre. Die Beheizung erfolgt nachhaltig über eine moderne Photovoltaikanlage in Kombination mit einer effizienten Fußbodenheizung, die für ein angenehmes Raumklima sorgt.

Ein besonderes Highlight ist der private Garten mit direktem Zugang von der Terrasse. Die großzügige Fläche lädt zu entspannten Stunden im Freien ein – perfekt für gemütliche Abende oder einen ruhigen Morgenkaffee.

Zusätzlich stehen ein Außenstellplatz und auf Wunsch eine vollwertige Ziegelgarage zur Verfügung. Ein eigener Kellerraum sowie die Nutzung eines gemeinschaftlichen Waschkellers runden das Angebot ab.

Ausstattung

30 m² Terrasse mit direktem Zugang zum privaten Garten

Hochwertige Einbauküche mit erstklassigen Elektrogeräten

Zwei moderne Badezimmer (Badewanne und Dusche)

Kaminofen im Wohnzimmer für gemütliche Wärme

Nachhaltige Beheizung über Photovoltaikanlage und Fußbodenheizung

Dreifach verglaste Fenster mit elektronischen Schließmechanismen

Außenstellplatz und optionale Ziegelgarage

Eigener Kellerraum und Gemeinschafts-Waschkeller

Die 2023 abgeschlossene Luxussanierung vereint modernes Wohnen, Nachhaltigkeit und höchsten Komfort in einer der attraktivsten Lagen Bochums.

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Kostenübersicht:

Nettokaltmiete Wohnung: 1.550 €

Garagen- bzw. Stellplatzmiete:

Garage: 100 € (optional)

Außenstellplatz: 55 € (optional)

Zuschlag für Nebenräume, Einbauten, Einrichtung:

Küche inkl. Elektrogeräte: 50 €

Betriebskostenvorauszahlung: 230 €

Gesamtmiete: 1.985 €

Energieausweis wird gerade erstellt und liegt zur Besichtigung verbindlich vor.

Lage

Die Wohnung liegt im beliebten Bochumer Stadtteil Werne, der durch seine ruhige und familienfreundliche Atmosphäre besticht. Gleichzeitig ist die Lage hervorragend angebunden: Der Ruhrpark Bochum, eines der größten und modernsten Einkaufszentren der Region, ist nur fünf Minuten entfernt und bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeiteinrichtungen.

Auch die Nähe zur Natur zeichnet diesen Standort aus. Die Umgebung bietet Grünflächen, Spielplätze und ruhige Wege für Spaziergänge oder sportliche Aktivitäten. Familien profitieren von einer sehr guten Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten und Sportvereinen in unmittelbarer Nähe.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: In wenigen Minuten erreichen Sie die A40 und die A43, was schnelle Verbindungen in die gesamte Ruhrregion ermöglicht. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut, sodass Sie bequem die Bochumer Innenstadt oder andere Stadtteile erreichen können.

Die Nachbarschaft ist geprägt von Einfamilienhäusern und kleineren Wohnanlagen, was eine ruhige und angenehme Wohnatmosphäre garantiert.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Wohnzimmer (1)



Wohnzimmer-Küche (2)

Exposé - Galerie



Büro



Kinderzimmer 2

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Elternschlafzimmer

Exposé - Galerie



Terrasse/Garten



Badewannenbad

Exposé - Galerie



Flur



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Duschbad