

## TOP Eigentumswohnung in TOP Lage!

44879 Bochum, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: MM-005561



Wohnfläche ca.: **56 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **2** - Kaufpreis: **124.000 EUR**



## TOP Eigentumswohnung in TOP Lage!

Objekt ID	MM-005561
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	(Dahlhausen) 44879 Bochum Nordrhein-Westfalen
Wohnfläche ca.	56 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1959
Zustand	teil-/vollrenoviert
Bauweise	Massiv
Status	vermietet
Ausstattung / Merkmale	Balkon/Terrasse Nord, Kabel-/Sat-TV, Keller, Massivbauweise
Käuferprovision	3,57 % inkl. Mehrwertsteuer
Hausgeld	210,27 EUR
Miete pro m <sup>2</sup>	9,23 EUR
Nettorendite (Soll)	4,42 %
Mieteinnahmen (Soll)	6.202,56 EUR pro Jahr
Kaufpreis	124.000 EUR



## Objektbeschreibung

Herzlich willkommen zu dieser charmanten 2-Zimmer-Wohnung, die ein perfektes Zuhause für Singles, Paare bietet. Diese gemütliche Wohnung verbindet stilvolle Wohnräume mit einer praktischen Raumaufteilung und modernem Komfort. Lassen Sie uns einen näheren Blick auf diese wunderbare Wohngelegenheit werfen, die Ihnen ein angenehmes und komfortables Leben verspricht.

Ihr Team von Mein Makler Bochum präsentiert Ihnen diese schöne im Jahr 2005 voll renovierte und voll einzugsfertige Eigentumswohnung, in direkter Nähe zur Natur, in Bochum Dahlhausen.

Im zweiten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses liegt diese zweieinhalb Zimmer große Wohnung, die sich auf ca. 56 m<sup>2</sup> ideal aufteilt. Beim Betreten der Wohnung, werden Sie von einer komfortablen Diele begrüßt, von der Sie jede weitere Räumlichkeit erreichen können.

Zu Ihrer Linken befindet sich der Zugang zur Küche.  
Neben einer modernen Einbauküche, welche im Einkaufspreis enthalten ist, bietet Ihnen die Küche die Option einen Essbereich zu integrieren.  
Über die Diele gelangen Sie in den großen, lichtdurchfluteten Wohnbereich.  
Klassisch gehaltene Einrichtungsstile, wie extravagante Variationen lassen sich hier ohne Probleme errichten.  
Ihr großer Wohnbereich gewährt Ihnen direkten Zugang zum Balkon mit einer hervorragenden Nord-Ausrichtung, bei der Sie die Möglichkeit haben, die Sonne bis zum späten Nachmittag in vollen Zügen zu genießen.

Des Weiteren finden Sie von der Diele aus Zutritt in das geräumige Schlafzimmer.  
Der Schnitt offeriert Ihnen eine Vielzahl an unterschiedlichen Gestaltungsformen, ganz nach Ihren Wünschen.  
Das angrenzende Badezimmer verfügt über ein großes Fenster, welches Ihnen viel Tageslicht beschert und Sie zum Entspannen in der Badewanne einlädt.

Ein Abstellraum in der Wohnung sorgt für zusätzlichen Stauraum.  
Abgerundet wird dieses Angebot durch einen eigenen Kellerraum, sowie einen Waschkeller.

Wir konnten Ihr Interesse wecken? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute Ihren individuellen Besichtigungstermin.

## Ausstattung

- 2 Zimmer zzgl. Küche, Diele, Badezimmer
- ca. 56 m<sup>2</sup>
- Baujahr 1959
- Dach 2014
- Einzugsfertig
- Komplette Modernisierung + Renovierung der Wohnung 2005
- Elektrik + Wasser 2005



- Etagenheizung 2005
- Badezimmer 2005
- alle Türen 2005
- Böden 2005
- Spots, wie Paneelen 2005
- Hauseingangstür 2014
- Kunststoffenster 2000 im Hausflur
- Waschmaschine Anschluss in der Wohnung
- Mieter schon vorhanden (bei Kapitalanlage)
- Balkon Nordausrichtung mit Aussicht
- Kellerabteil
- Trockenraum + Waschkeller
- Hausgeld ca. 210 €
- hohe Rücklagen

## Sonstiges

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf oder Zwischenvermietung vorbehalten. Aufgrund des Gesetzes über das Aufspüren von Gewinnen aus schweren Straftaten (Geldwäschegesetz - GwG) von 2008 sind wir im Zuge der allgemeinen Sorgfaltspflicht dazu verpflichtet, spätestens wenn Kaufinteresse bekundet wird, Ihre Personalien zu überprüfen und dies auch dem Gesetzgeber gegenüber nachzuweisen. Bitte haben Sie daher Verständnis, dass wir eine Kopie Ihres Personalausweises anfertigen müssen. Diese sowie sämtliche Daten werden durch uns selbstverständlich streng vertraulich behandelt. Erfüllungsort für alle Verpflichtungen des Kunden ist der Sitz unserer Firma. Ist der Kunde Kaufmann im Sinne des HGB ist Gerichtsstand der Sitz unserer Firma.



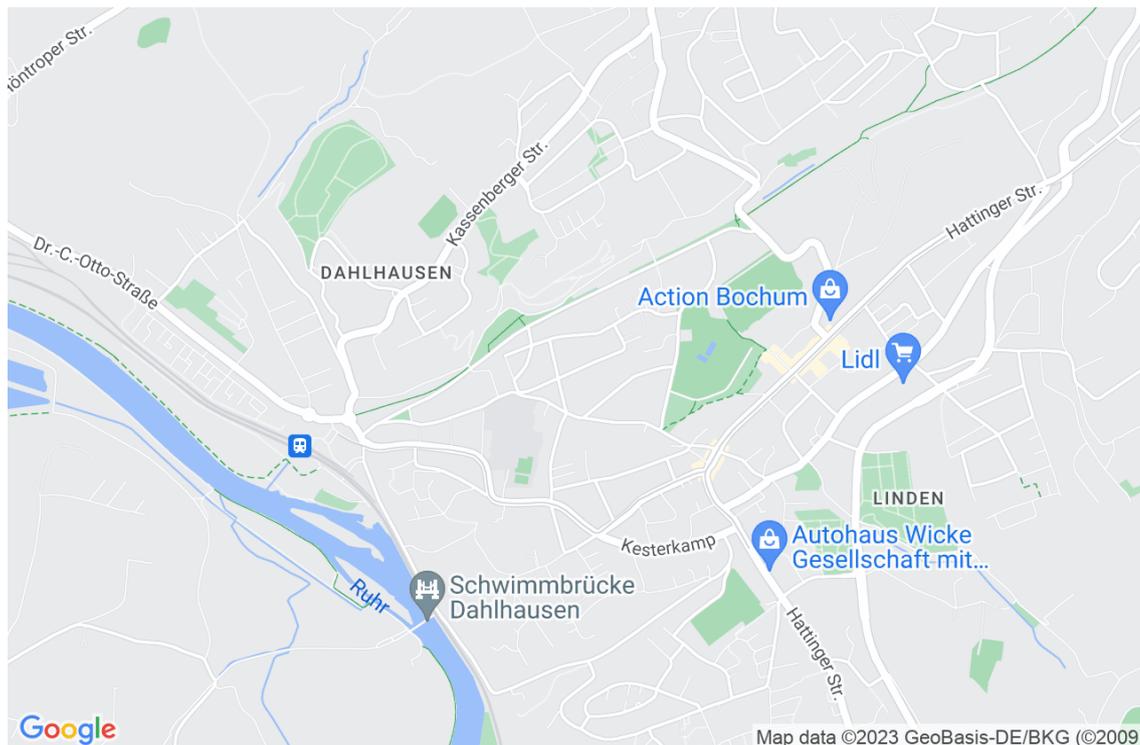
## Lage

Ihr neues Zuhause befindet sich im zentralen Bochum Dahlhausen. Sie finden hier alle Annehmlichkeiten und nahezu ideale Lebensbedingungen.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte und Apotheken sind mit wenigen Schritten zu erreichen. Frische Produkte aus der Region gibt es auf dem donnerstags und samstags stattfindenden Wochenmarkt.

Naherholung finden Sie am nahegelegenen Dahlhauser Ruhrufer wie dem Südbad und dem nicht zu weit entfernten Weitmarer Holz. Das Waldgebiet erstreckt sich an der Grenze zwischen Linden und Weitmar und bietet Platz für weitläufige Spaziergänge. Die Nähe zum Ruhrtal ermöglicht Wanderern und Radfahrern vor allem im Sommer viele Freizeitaktivitäten.

Mit den Straßenbahnlinien 308/318 gelangen Sie schnell in das Zentrum von Bochum, sowie nach Hattingen und Essen. Auch mit dem Auto sind Sie schnell in der Bochumer City und noch schneller in Hattingen und Essen. Außerdem erreichen Sie zügig die Autobahnanbindung zur A448/A40 und somit die umliegenden Städte.





Ansicht Diele 2



Ansicht Diele



Ansicht Wohnzimmer



Ansicht Schlafzimmer



Ansicht Küche



Ansicht Badezimmer





Ansicht Balkon

