



**KENSINGTON**<sup>®</sup>  
Finest Properties International

## Gepflegte Wohnung mit Balkon & Aufzug



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KBO_395	<b>Datum:</b>	22.07.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Wohnung	<b>Baujahr:</b>	1975
<b>Ort:</b>	44867 Bochum	<b>Wohnfläche:</b>	69,00 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer:</b>	3,0	<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	2,0
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	1,0	<b>Zustand:</b>	Gepflegt

## Preise:

---

<b>Preis:</b>	125.000,00 €	<b>Hausgeld:</b>	265,00 €
<b>Provision:</b>	3,57% inkl. MwSt.		

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	2028-08-27
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	1975
<b>Wertklasse:</b>	C	<b>Befuerung:</b>	Elektro
<b>Primärer Energieträger:</b>	ELEKTRO	<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	85.00 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

---

<b>Name:</b>	Heike Deuschinoff	<b>Straße:</b>	Luisenstrasse 15-17
<b>Ort:</b>	44787 Bochum	<b>Telefon:</b>	01716805976
<b>E-Mail:</b>	heike.deuschinoff@kensington-international.com		

## Infrastruktur:

---

<b>Autobahn A:</b>	1 km	<b>ÖPNV-Haltestelle in :</b>	1 km
<b>Fernbahnhof in :</b>	1 km		

## Objektbeschreibung:

---

Die ca. 69 m<sup>2</sup> große und gemütliche Wohnung befindet sich im 4. Stockwerk eines gepflegten Mehrfamilienhauses, welches sich in einer ruhigen Sackgassenendlage befindet. Über einen einladenden und hellen Flur werden alle Räume erschlossen - ein großes Schlafzimmer mit Platz für ein großes Bett und einen Kleiderschrank, ein Arbeits- bzw. Kinderzimmer, eine Küche, in der auch die Waschmaschine Platz findet, sowie ein Badezimmer mit Duschwanne und das großzügige Wohnzimmer mit Zutritt auf den Balkon.

Der Balkon lädt nicht nur zu langen Sommerabende ein, sondern ermöglicht auch einen Weitblick über Wattenscheid. Die gesamte Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und ist über einen Aufzug zu erreichen.

Das Haus befindet sich auf einem Erbpachtgrundstück - die monatlichen Kosten belaufen sich auf 33,10 € und sind bereits im Hausgeld inkludiert. Es wird eine Beleihung von maximal 80% gestattet.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von den Vorzügen dieser Wohnung überzeugen.

## Lage:

---

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Nebenstraße im Herzen von Bochum Wattenscheid. In der Nähe befinden sich viele Geschäfte des alltäglichen Gebrauchs, wie Arztpraxen, Lebensmittelgeschäfte oder Paketshops, sowie ein großes Angebot an Sportvereinen. Direkt in der Nähe gibt es mehrere Fitnessstudios und verschiedene Sportangebote wie, Tennis oder Tauchen. Durch die zentrale Lage lassen sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten fußläufig sehr gut erreichen. Die Anbindungen an Autobahnauffahrten an die A40 Richtung Essen und Dortmund sind sehr gut. Die Auffahrten lassen sich in unter 5 Minuten erreichen.

## Ausstattung:

---

Baujahr 1975 / 3 Zimmer / 2 Schlafzimmer / Balkon / Aufzug / Elektro-Heizung

## Sonstiges:

---

Für nähere Informationen zu diesem Objekt stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Um eine Zeitverzögerung bei der Versendung des Exposés zu vermeiden, bitten wir Sie bei Ihrer Anfrage, Ihre vollständige Adresse, Telefonnummer sowie Ihre Email Adresse zu hinterlassen.

Weitere interessante Angebote finden Sie auf unserer Firmenhomepage: [www.kensington-bochum.de](http://www.kensington-bochum.de)

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

# Bilder

Wohnzimmer



Balkon



Kinderzimmer Visualisierung



Kinderzimmer



Schlafzimmer



Küche





Badezimmer



Flur



Hausflur mit Aufzug



Grundriss

