



Immobilien-Exposé

**Charmante Erdgeschosswohnung mit 3
Zimmern und Garage in ruhiger Lage in
Bochum-Laer**

Objekt-Nr.:

6161

Wohnung zum Kauf

in 44803 Bochum / Laer



Details

Käuferprovision zzgl. USt.

**3,57 % inkl. gesetzlicher
MwSt.**

Wohnfläche (ca.)

92 m²

Zimmer

3

Etage

0

Anzahl Etagen

3

Anzahl Schlafzimmer

2

Anzahl Badezimmer

1

Anzahl Stellplätze

1

Anzahl separate WCs

1

Anzahl Balkone

1

Baujahr

1975

Stellplatzpreis (Garage)

10.000 €

Garagenanzahl

1

Zustand

teil/voll saniert

Bauweise

Massiv

Unterkellert

Ja

Boden

Fliesen, Parkett

Beschreibung

Die attraktive Erdgeschosswohnung in Bochum-Laer überzeugt mit einer gemütlichen und praktischen Raumaufteilung. Sie verfügt über 2 Schlafzimmer, die viel Platz für Entspannung und Privatsphäre bieten, sowie ein großes, helles Wohnzimmer mit direktem Zugang zu einem sonnigen Balkon – ideal zum Entspannen oder für gesellige Abende.

Das moderne Badezimmer ist mit einer großzügigen, ebenerdigen Dusche sowie einer komfortablen Badewanne ausgestattet, wodurch sowohl Schnelligkeit als auch Entspannung gewährleistet sind. Das Gäste-WC ist separat und rundet das Angebot an sanitären Einrichtungen ab.

Die Wohnung wurde im Laufe der Jahre umfassend modernisiert: Die Fenster wurden 2005 und 2022 erneuert und bieten eine gute Schalldämmung sowie optimale Isolierung. Das Dach wurde 2024 teilsaniert, wodurch eine hohe Energieeffizienz gewährleistet ist. Die Gas-Zentralheizung wurde vor etwa acht Jahren installiert und sorgt für eine effiziente Wärmeversorgung. Die Elektrik wurde 2022 auf den neuesten Stand gebracht, was eine sichere und moderne Versorgung garantiert.

Mit ihren gut geschnittenen Räumen und den durchgeführten Renovierungen bietet diese Wohnung hohen Komfort und eine zeitgemäße Wohnqualität. Sie eignet sich sowohl für Paare, kleine Familien als auch für Berufspendler, die zentral und komfortabel wohnen möchten.

Ausstattung

- + Modernes Badezimmer
- + Gas-Zentralheizung
- + Balkon
- + Neue Elektroanlage
- + Gäste-WC
- + Gute Verkehrsanbindung
- + Garage kann gegen einen Aufpreis von 10.000€ erworben werden

Sonstiges

Eine Besichtigung sagt mehr als das beste Exposé, denn dieses dient nur als Vorabinformation.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und beruhen ausschließlich auf Informationen, die uns vom Auftraggeber übermittelt wurden. Wir bitten um Verständnis, dass wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit sowie Aktualität keine Haftung übernehmen können.

Wir sind nach dem Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, die Identität der Käufer und Verkäufer festzuhalten. Hier bitten wir um Verständnis, dass wir hier vollständige Kopien des Personalausweises anfertigen oder diese optisch digital erfassen.

HINWEIS: Käuferprovision in Höhe von 3,57 % inkl. MwSt. verdient und fällig nach Abschluss der notariellen Beurkundung. Die Provision errechnet sich aus dem notariell beurkundeten Kaufpreis. Es gibt eine Vereinbarung über eine Verkäufer-Courtage in gleicher Höhe.

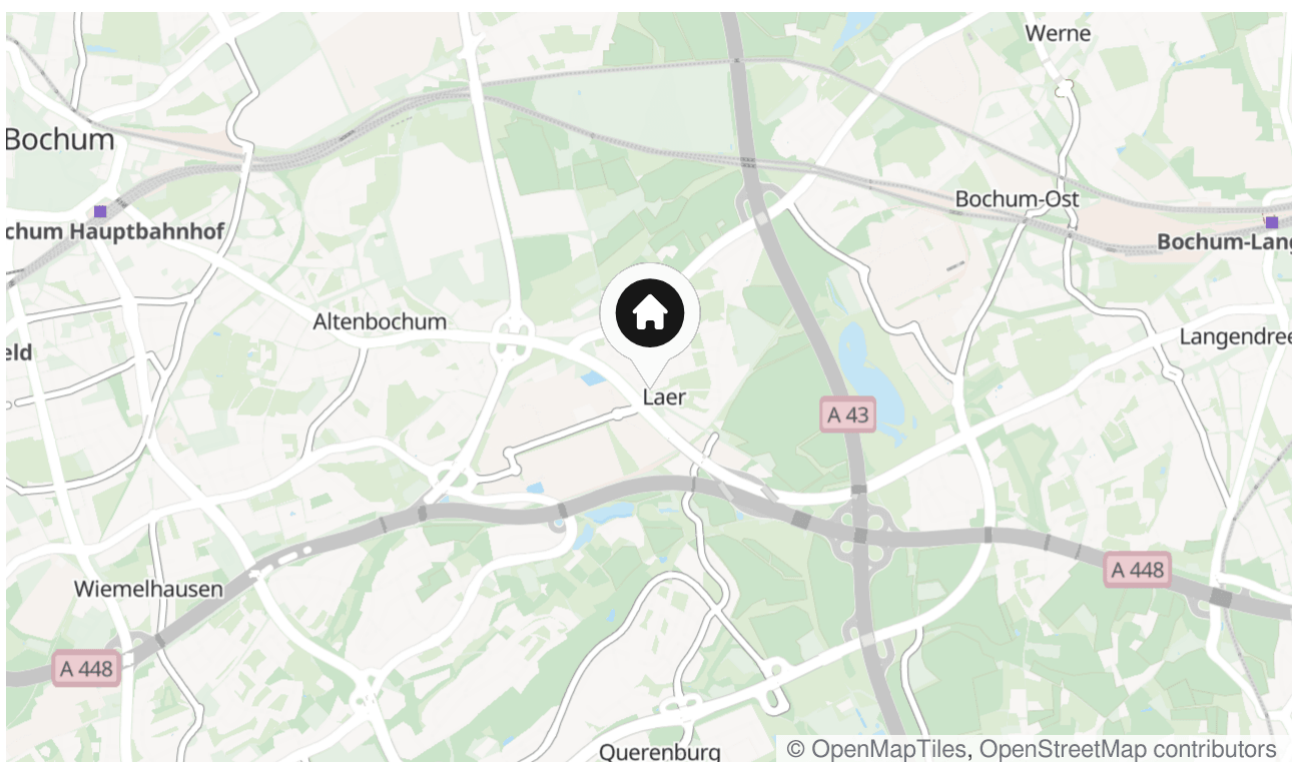
Bitte beachten Sie, dass nur vollständig ausgefüllte Kontaktformulare (vollständiger Name, aktuelle Privatanschrift, (Mobil-) Rufnummer, E-Mail Adresse) für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins berücksichtigt werden können. Besichtigungstermine sind kurzfristig nach vorheriger Terminabstimmung mit uns möglich. Von unangemeldeten Besuchen im Haus bitten wir unbedingt abzusehen.

Lage & Umgebung

44803 Bochum / Laer

Die Lage des Grundstücks bietet eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr in Bochum Laer. In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Bushaltestellen, die Verbindungen zu den wichtigsten Linien wie der SB67, 320 und 376 bieten. Diese Busse verbinden das Gebiet direkt mit der Bochumer Innenstadt, Bochum, Dortmund und weiteren umliegenden Städten. Zusätzlich ist die S-Bahn-Linie S5 gut erreichbar, die regelmäßige Verbindungen nach Dortmund, Bochum, Essen und Hagen bereitstellt.

In der Umgebung gibt es auch mehrere Schulen, darunter die Grundschule Bochum Laer und das Lessing-Gymnasium sowie das Neue Gymnasium in Bochum, die alle innerhalb von 3 km erreichbar sind. Für den täglichen Bedarf stehen Supermärkte wie REWE, ALDI, LIDL und Netto in einer Entfernung von etwa 1 bis 1,5 km zur Verfügung. Diese Kombination aus guter Verkehrsanbindung, Bildungsmöglichkeiten und Einkaufsinfrastruktur macht die Umgebung besonders attraktiv für Familien und Berufspendler.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

Energieausweis

Endenergieverbrauch

111,10 kWh/(m²*a)

Energieverbrauch inkl. Warmwasser

Ja

Befeuerungsart

Gas

Wesentlicher Energieträger

GAS

Gültig bis

19.03.2028





Titelbild



Außenansicht



Wohnzimmer



Wohnzimmer



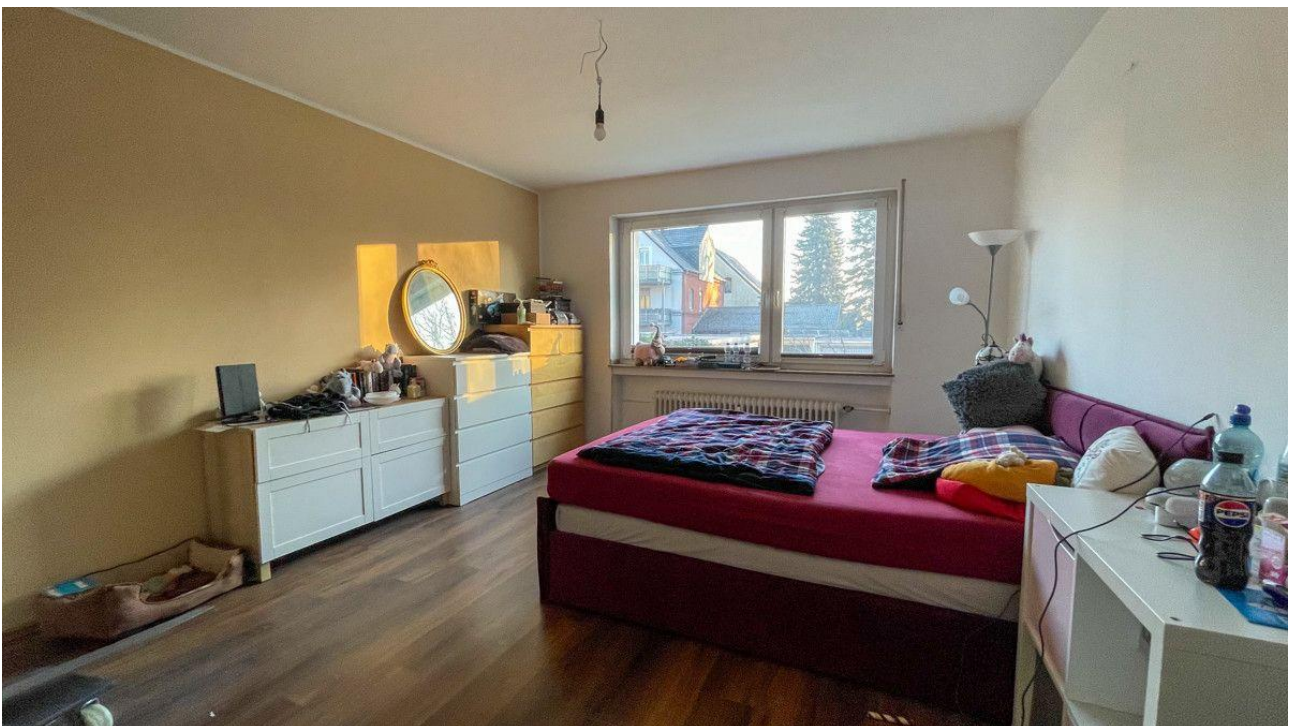
Wohnzimmer



Balkon



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Kinderzimmer



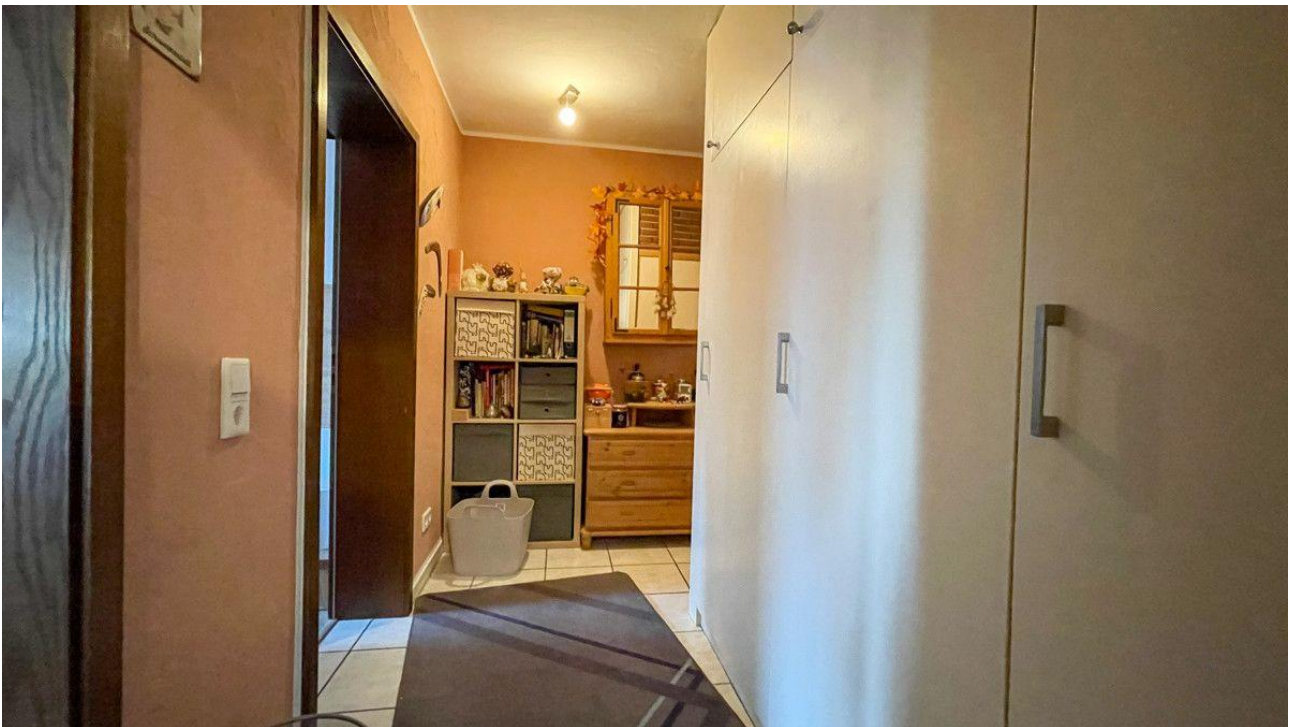
Küche



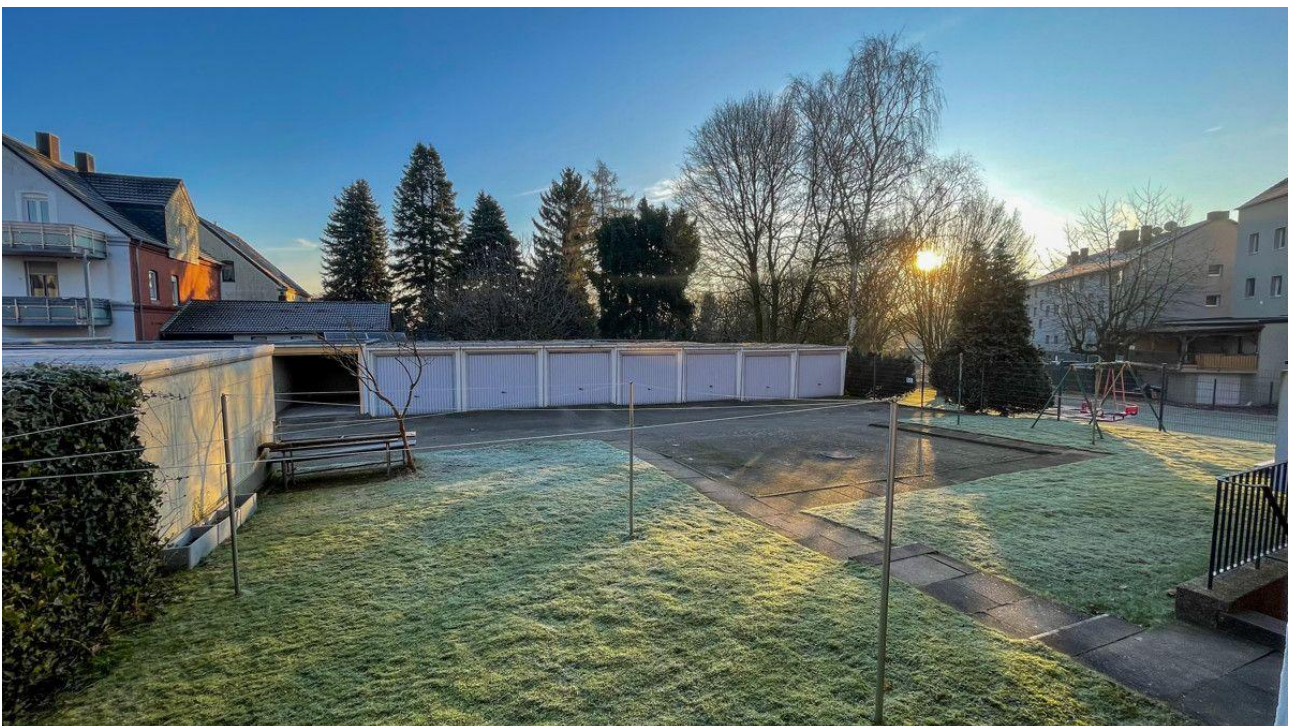
Badezimmer



Badezimmer



Flur



Rückansicht



Lageplan



Grundriss

Kontakt

Wierig Immobilien GmbH

Frintroper Straße

45359 Essen / Frintrop

Telefon: +49 1522 6980528

E-Mail: mb@wierig-immo.eu

Ihr Ansprechpartner

Herr Marvin Böck

Impressum

www.wierig.eu/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.wierig.eu

