

## Mit VIVAWEST ins Eigenheim



### IHR ANSPRECHPARTNER

**Lea Sophie Wende**  
Nordsternplatz 1  
45899 Gelsenkirchen  
Telefon:

**VIVAWEST Wohnen GmbH**  
Nordsternplatz 1  
45889 Gelsenkirchen  
[www.vivawest.de](http://www.vivawest.de)

## AUSSTATTUNG

### IHR OBJEKT

Alter Werner Hellweg 170  
44803 Bochum

Zimmer	3
Wohnfläche ca.	68 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche ca.	318 m <sup>2</sup>
Etagenanzahl	3
Baujahr	1924
Bezugsfrei ab	ab sofort

Kaufpreis 200.000,00 €

Expose-Nr. 2274-1



## ENERGIEAUSWEIS

- Energieausweistyp: Bedarfsausweis
- Energieeffizienzklasse: F
- Heizungsart: keine Angabe
- wesentlicher Energieträger: Gas
- Endenergiebedarf: kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

## OBJEKTBE SCHREIBUNG

Die angebotene Doppelhaushälfte wurde 1924 erbaut und verfügt über ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche, aufgeteilt auf 3,5 Zimmer. Das Objekt bietet Freiraum für eigene Ideen und Gestaltungsmöglichkeiten. Im Erdgeschoss finden Sie, ausgehend vom Eingangsbereich, ein Gäste-WC, eine Küche sowie das Wohnzimmer mit Blick in den Garten. Das Obergeschoss bietet zwei Schlafzimmer und ein kleines Büro. Das Badezimmer befindet sich derzeit im Keller. Das ca. 320 m<sup>2</sup> große Grundstück lädt mit seinem grünen Garten zum Verweilen ein und bietet Platz für die ganze Familie.

Durch unseren virtuellen Rundgang bekommen Sie bereits vorab einen umfassenden Eindruck von der Raumaufteilung. Lassen Sie sich inspirieren und entdecken Sie Ihr potenzielles Zuhause. Den Rundgang erreichen Sie unter folgendem Link: <https://www.vivawest.de/rundgang/WDIQ>

Kontaktieren Sie uns auch über den Messenger WhatsApp auf Ihrem Smartphone. Schreiben Sie uns die Objekt-ID „2274-1“ in WhatsApp an 01515 3831499. Alternativ können Sie Ihre Anfrage auch an unseren Chatbot VIBO auf unserer Homepage richten.

## LAGE

Der attraktive Stadtteil Bochum-Werne liegt im Osten Bochums und ist sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr der Stadt Bochum angebunden. Die Autobahn A43 und die A448 liegen in unmittelbarer Nähe. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Supermärkte, Bäcker, Ärzte, Drogerien etc.) befinden sich im nahegelegenen Ortskern am Werner Hellweg. Auf kurzer Strecke erreichen Sie außerdem das Einkaufszentrum „Ruhr-Park“. Auch Schulen, Kindergärten und weitere öffentliche Einrichtungen stehen Ihnen in der Nähe zur Verfügung.

## WOHNUNGS AUSSTATTUNG

Das Objekt ist in einem altersgemäßen Zustand und renovierungsbedürftig. Es verfügt über isolierverglaste Kunststofffenster.

## SONSTIGES

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie jetzt mit uns Ihren individuellen Besichtigungstermin. Bei uns erwerben Sie provisionsfrei!

Erwerbsnebenkosten wie Notar- und Gerichtsgebühren sind vom Käufer zu tragen.

Angaben ohne Gewähr für Größe, Güte und Beschaffenheit. Unbeabsichtigte Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten.

Die Raumansichten sind teilweise KI-generiert und dienen der visuellen Darstellung. Sie stellen nicht den aktuellen Zustand des Objektes dar.

## BILDER



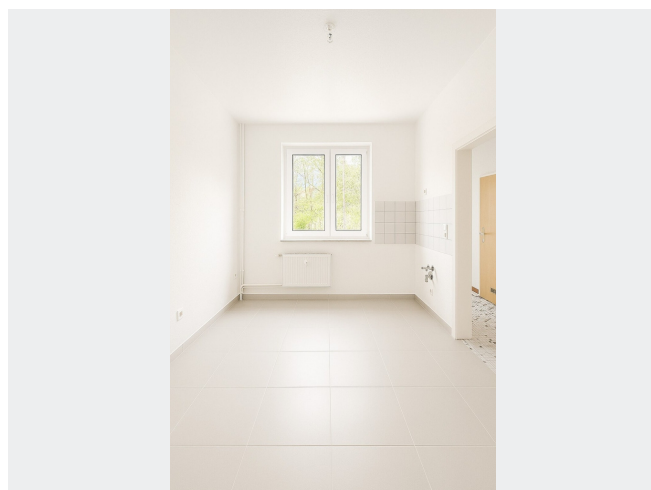
Frontansicht



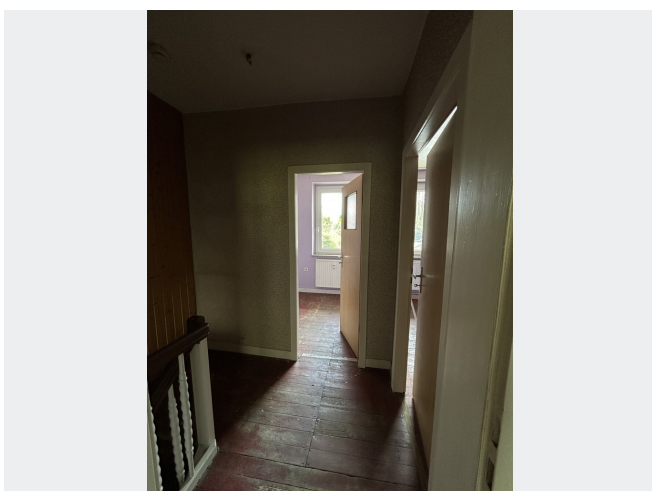
Frontansicht



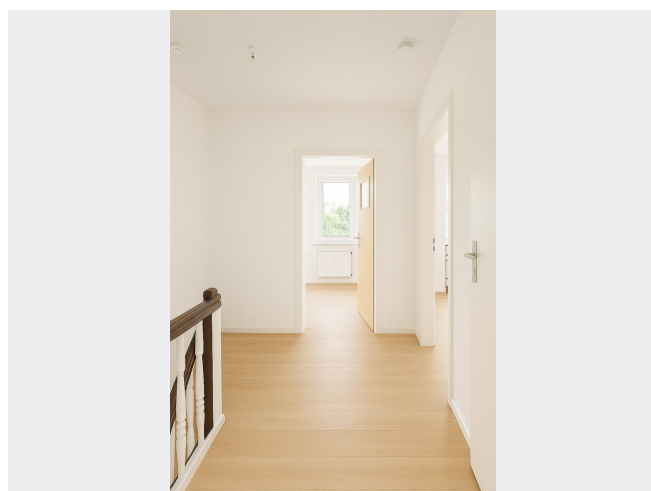
Küche



Küche - KI generiert



Flur OG

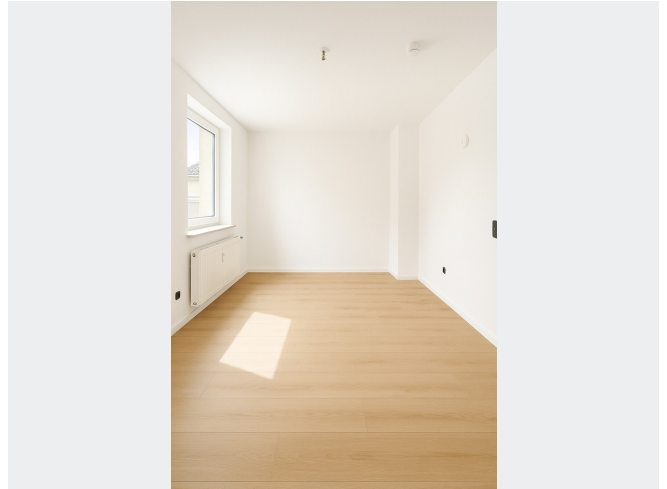


Flur OG - KI generiert

## BILDER



Kinderzimmer



Kinderzimmer - KI generiert



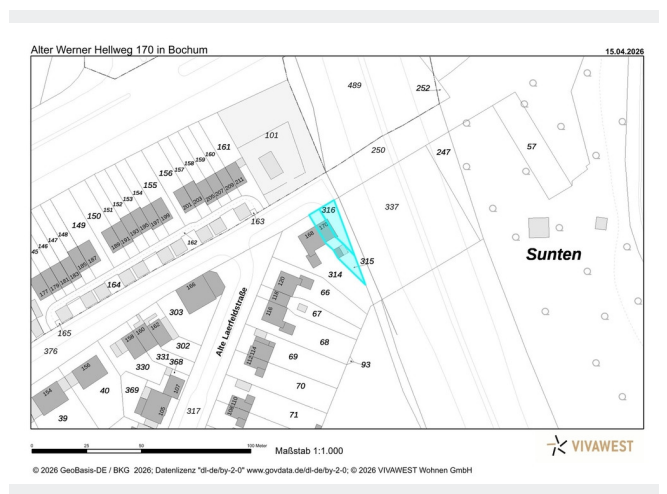
Schlafzimmer



Gäste-WC



Wohnzimmer



Lageplan

## BILDER



Kontakt per Messenger!

# GRUNDRISS



# GRUNDRISS



# GRUNDRISS



# GRUNDRISS

