

## Ein Haus zum Wohlfühlen



### 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

Alte Laerfeldstraße 120  
44803 Bochum

Zimmer	6
Wohnfläche ca.	142 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche ca.	586 m <sup>2</sup>
Etagenanzahl	2
Baujahr	1924
Bezugsfrei ab	-

Kaufpreis	290.000,00 €
-----------	--------------

Expose-Nr.	2665-1
------------	--------



## ENERGIEAUSWEIS

- Energieausweistyp: Verbrauchsausweis
- Energieeffizienzklasse: D
- Heizungsart: Zentralheizung
- wesentlicher Energieträger: Gas

## OBJEKTBSCHREIBUNG

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus in der ruhigen Wohnlage von Bochum-Laer bietet auf insgesamt rund 142 m<sup>2</sup> Wohnfläche vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Das Haus erstreckt sich über zwei Etagen und beherbergt zwei separate Wohneinheiten. Die Wohnung im 1.OG ist zurzeit vermietet. Das Mietverhältnis generiert eine jährliche Nettokaltmiete von etwa 4.970 EUR und ist inkl. Wohnrecht für die Mieter vom Käufer zu übernehmen.

Ein großzügiger Garten hinter dem Haus bietet Raum zur Erholung und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Zusätzlich stehen Ihnen ein Keller mit praktischen Abstellmöglichkeiten sowie PKW-Stellplätze direkt am Haus zur Verfügung!

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

Kontaktieren Sie uns auch über den Messenger WhatsApp auf Ihrem Smartphone. Schreiben Sie uns die Objekt-ID „2665-1“ in WhatsApp an 01515 3831499. Alternativ können Sie Ihre Anfrage auch an unseren Chatbot VIBO auf unserer Homepage richten.

## LAGE

Die Lage überzeugt durch eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Nähe zur A40 und A43. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und ärztliche Versorgung sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Umgebung ist geprägt von Ein- und Zweifamilienhäusern - ideal für alle, die ruhiges Wohnen im Grünen mit Stadtnähe verbinden möchten

## WOHNUNGS AUSSTATTUNG

Das Objekt verfügt über isolierverglaste Kunststofffenster und wird über eine renovierungsbedürftige Gaszentralheizung beheizt.

## 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.

## BILDER



Hauseingang



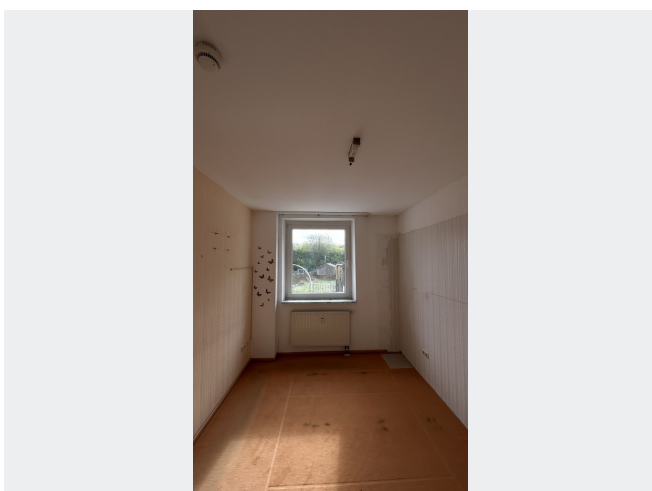
Frontansicht



Garten



Küche



Schlafzimmer



WC

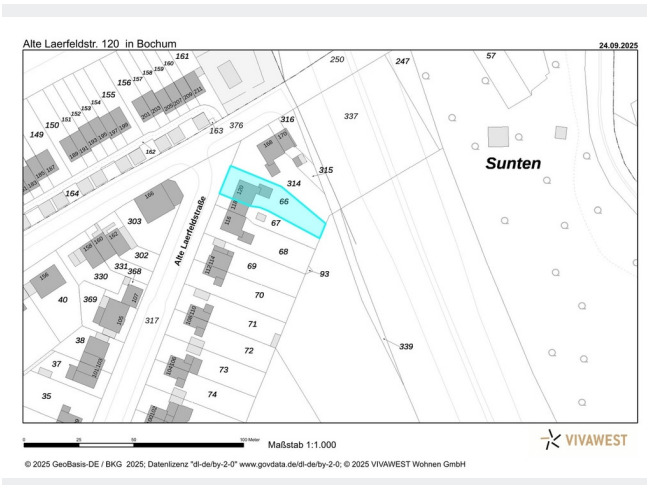
## BILDER



Badezimmer



Flur

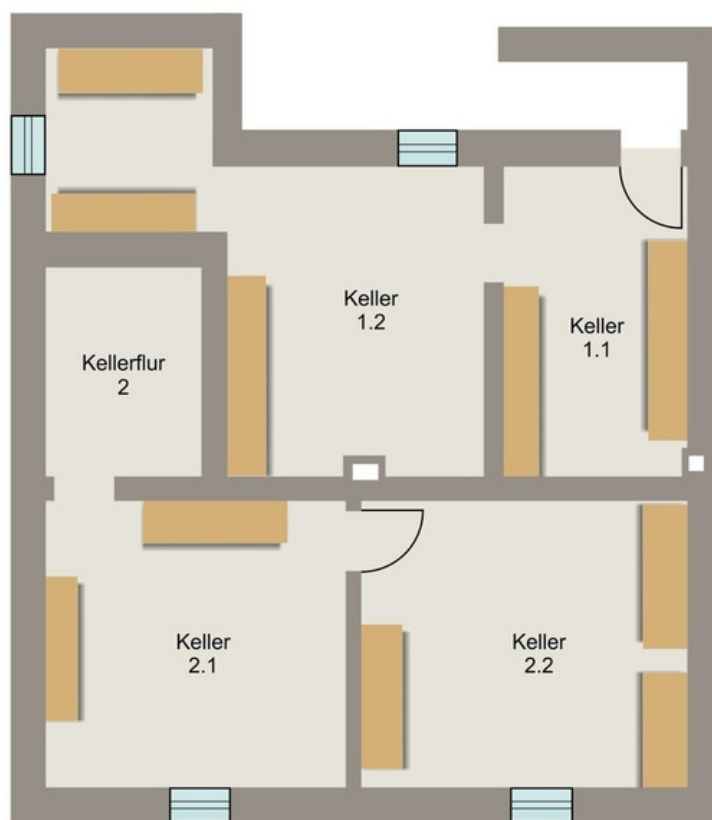


Lageplan

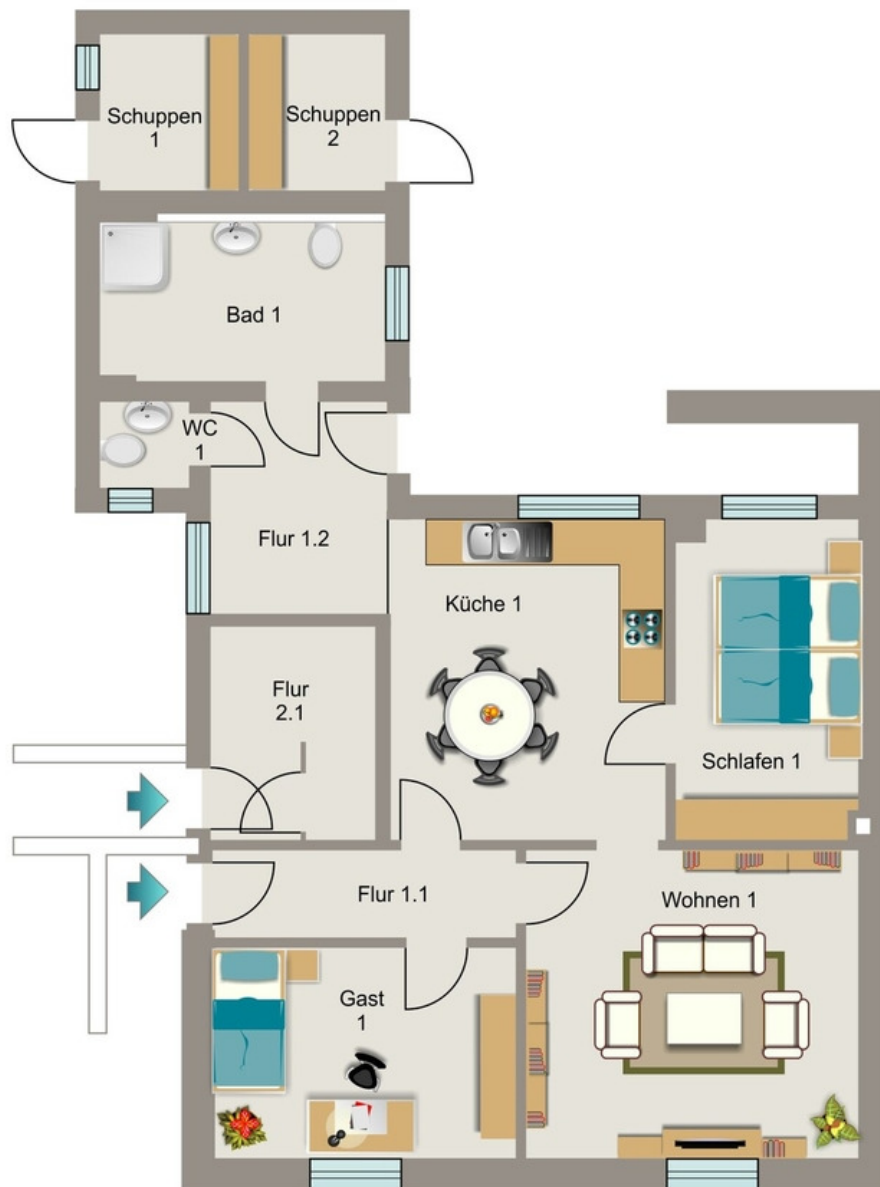


Kontakt per Messenger!

# GRUNDRISS



# GRUNDRISS



# GRUNDRISS



# GRUNDRISS

