

## Doppelhaushälfte mit schönem Garten



### IHR ANSPRECHPARTNER

**Jennifer Kiersztyn**

Nordsternplatz 1

45899 Gelsenkirchen

Telefon: 0209 380-14062

**VIVAWEST Wohnen GmbH**

Nordsternplatz 1

45889 Gelsenkirchen

[www.vivawest.de](http://www.vivawest.de)

### AUSSTATTUNG

- Garage / Stellplatz

### IHR OBJEKT

Krockhausstraße 50

44797 Bochum

Zimmer 6

Wohnfläche ca. 181 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche ca. 685 m<sup>2</sup>

Etagenanzahl 2

Baujahr 1926

Bezugsfrei ab -

Kaufpreis 538.000,00 €

Expose-Nr. 2708-1



### ENERGIEAUSWEIS

- Energieausweistyp: Verbrauchsausweis
- Energieeffizienzklasse: B
- Heizungsart: Zentralheizung
- wesentlicher Energieträger: Gas
- Endenergiebedarf: 61.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

## OBJEKTBSCHREIBUNG

Die angebotene Doppelhaushälfte verfügt über zwei separate Wohneinheiten. Beide Einheiten sind über das innenliegende Treppenhaus erreichbar. Die leerstehende Erdgeschosswohnung verfügt über ca. 62 m<sup>2</sup>. Die vermietete Wohneinheit im 1.Obergeschoss ist mit dem Dachgeschoss zusammengelegt, sodass diese über ca. 119 m<sup>2</sup> Wohnfläche verfügt. Das Mietverhältnis ist vom Käufer zu übernehmen.

Die Räumlichkeiten teilen sich wie folgt auf:

In der Erdgeschosswohnung gelangt man durch die kleine Diele ins Badezimmer, ins Schlafzimmer sowie ins Wohnzimmer. Angrenzend zum Wohnzimmer befindet sich die Küche, über welche man den Zutritt zum Balkon erlangt. 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/80IE>

Die obere Wohneinheit ist im 1. Obergeschoss gleich aufgeteilt. Lediglich der Zugang zur Wohnung beginnt schon direkt am Treppenabsatz, sodass sich die Treppe ins Dachgeschoss in der eigenen Wohnung befindet. Das Dachgeschoss verfügt über zwei weitere Schlafzimmer sowie über ein weiteres Badezimmer und einen Abstellraum.

Das dazugehörige Grundstück besticht mit seiner außergewöhnlichen Größe und endet nach hinten raus mit einem Blick ins Grüne.

Kontaktieren Sie uns auch über den Messenger WhatsApp auf Ihrem Smartphone. Schreiben Sie uns die Objekt-ID „2708-1“ in WhatsApp an 01515 3831499.

Alternativ können Sie Ihre Anfrage auch an unseren Chatbot VIBO auf unserer Homepage richten.

## LAGE

Das Haus befindet sich in der Krockhausstraße im begehrten Bochumer Stadtteil Stiepel. Die Straße liegt in einer ruhigen und grünen Umgebung und ist geprägt von kleineren Mehr- sowie Einfamilienhäusern. Die angenehme Wohnatmosphäre und attraktive Lage eignet sich ideal für Familien und Naturliebhaber.

Die Autobahnen A43 und A40 sind in wenigen Autominuten zu erreichen und der öffentliche Nahverkehr ist durch die nahegelegene Bushaltestelle gut erschlossen.

Diverse Einkaufsmöglichkeiten, darunter ein dm-drogerie markt und eine Bäckerei, sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Schulen und Kindergärten sind gut erreichbar.

Die Umgebung bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, darunter Parks und Grünflächen, die zu Spaziergängen und Outdoor-Aktivitäten einladen.

## WOHNUNGS AUSSTATTUNG

Die Erdgeschosswohnung verfügt in der Diele, im Schlaf- sowie Wohnzimmer über einen Laminatboden. Die Küche und das Badezimmer ist mit einem Fliesenboden ausgestattet.

Die Mieteinnahmen der Obergeschosswohnung betragen derzeit jährlich 12.324,00 EUR.

Das gesamte Haus wird über eine Gaszentralheizung beheizt. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt ebenfalls über die Heizanlage.

## SONSTIGES

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie mit uns Ihren persönlichen Besichtigungstermin, um sich selbst ein Bild von den Räumlichkeiten zu machen. Bei uns erwerben Sie provisionsfrei!

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

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

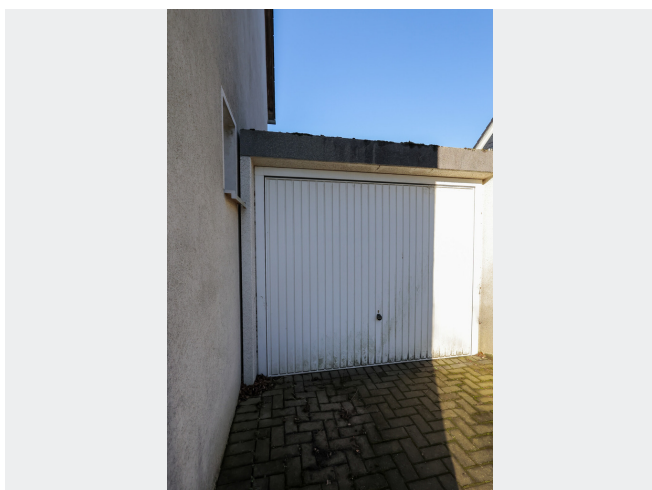
## BILDER



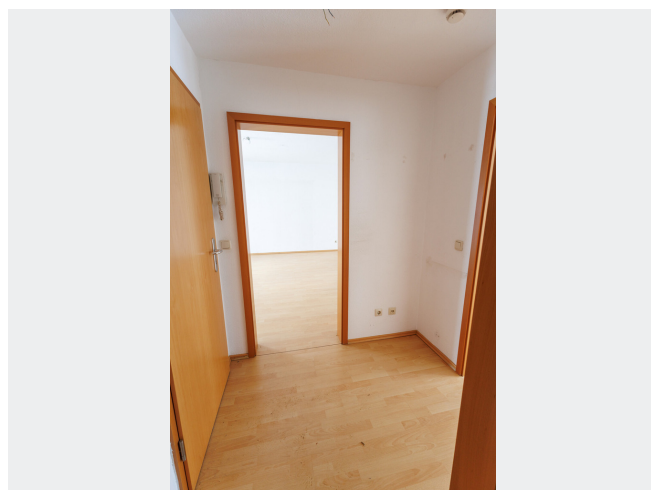
Außenansicht



Rückansicht



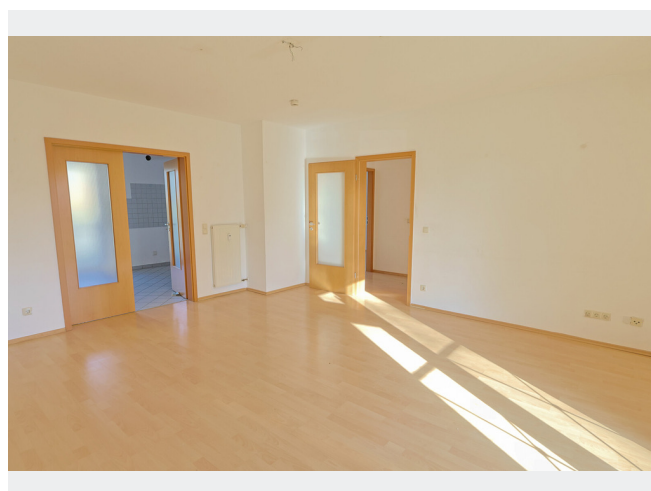
Garage



Diele EG



Schlafzimmer EG



Wohnzimmer EG

## BILDER



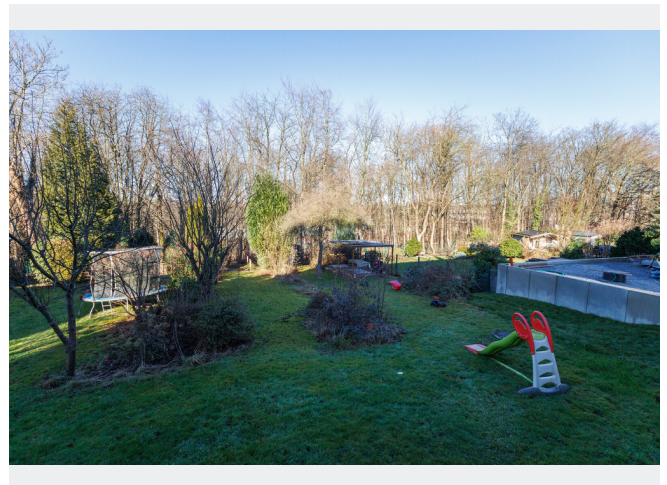
Küche EG



Badezimmer EG



Balkon EG



Garten



Lageplan

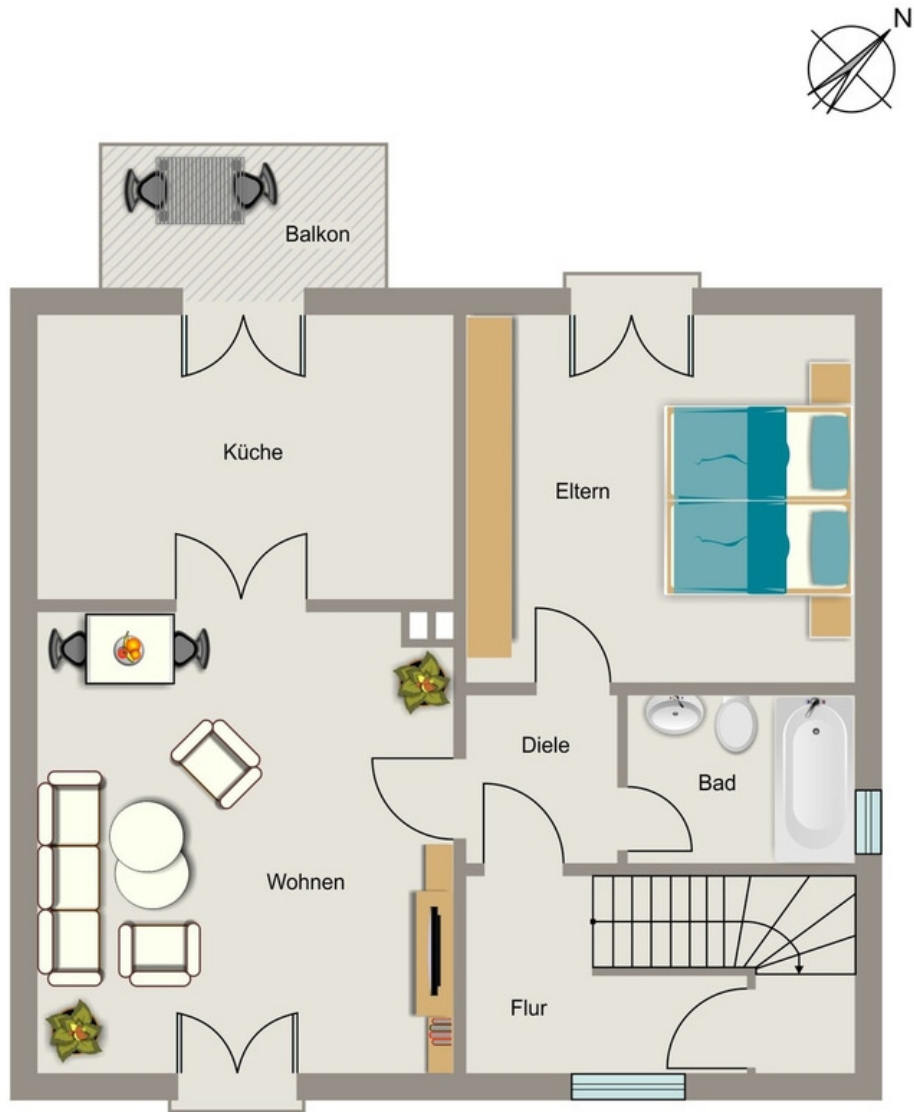


Kontakt per Messenger!

# GRUNDRISS



# GRUNDRISS



# GRUNDRISS

