

## Mit VIVAWEST zum Eigentum



### 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

### IHR OBJEKT

Ludwig-Steil-Straße 46

44866 Bochum

Zimmer 3

Wohnfläche ca. 144 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche ca. 473 m<sup>2</sup>

Etagenanzahl 2

Baujahr 1923

Bezugsfrei ab -

Kaufpreis 349.000,00 €

Expose-Nr. 2764-1



## ENERGIEAUSWEIS

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

## OBJEKTBE SCHREIBUNG

Das angebotene Zweifamilienhaus umfasst zwei getrennte Wohneinheiten und eignet sich sowohl als Kapitalanlage als auch zur teilweisen Eigennutzung.

Die Erdgeschosswohnung, mit einer Wohnfläche von ca. 78 m<sup>2</sup>, verfügt über einen separaten Eingang und ist derzeit vermietet. Das bestehende Mietverhältnis ist vom Käufer zu übernehmen.

Die Wohnfläche teilt sich auf in eine Diele, ein Gäste-WC, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer sowie einem offenen Koch- und Essbereich. Angrenzend befindet sich das Wohnzimmer. Über eine weitere Diele gelangt man in das Badezimmer, den Abstellraum sowie zum Zugang in den Garten.

Die Obergeschosswohnung, mit ca. 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche, steht aktuell leer und ist über das gemeinschaftlich genutzte Treppenhaus erreichbar. Sie umfasst eine Diele, ein Kinderzimmer, eine Küche, ein Badezimmer sowie ein Wohnzimmer. Das Schlafzimmer ist direkt vom Wohnzimmer aus zugänglich. Auch diese Wohneinheit verfügt über einen eigenen Gartenbereich. Durch unseren virtuellen Rundgang bekommen Sie bereits vorab einen umfassenden Eindruck von der Raumaufteilung des Obergeschosses. Lassen Sie sich inspirieren und entdecken Sie Ihr potenzielles Zuhause. Den Rundgang erreichen Sie unter folgendem Link: <https://www.vivawest.de/rundgang/ZCYk>

Das Grundstück besticht durch seine ruhige Lage und bietet einen Blick ins Grüne.

Kontaktieren Sie uns auch über den Messenger WhatsApp auf Ihrem Smartphone. Schreiben Sie uns die Objekt-ID „2764-1“ 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 Ludwig-Steil-Straße in Bochum Wattenscheid.

Die Autobahn A40 sowie die Schnellstraßen B227 und B448 sind in wenigen Autominuten zu erreichen. Der öffentliche Nahverkehr ist durch die nahegelegene Bahnhofstestelle gut erschlossen.

Mehrere Apotheken sowie ein Krankenhaus und diverse Einkaufsmöglichkeiten, darunter ein dm-drogerie markt und Kaufland, 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 Mieteinnahmen der Erdgeschosswohnung betragen derzeit jährlich 5.572,32 EUR.

Die Obergeschosswohnung ist renovierungsbedürftig, verfügt aber bereits über ein moderneres Duschbad.

Das gesamte Haus wird über eine Gaszentralheizung beheizt. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen Durchlauferhitzer.

## 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.

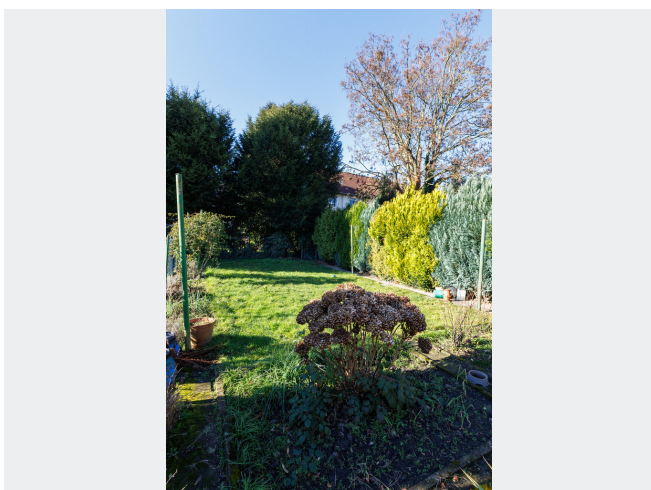
## BILDER



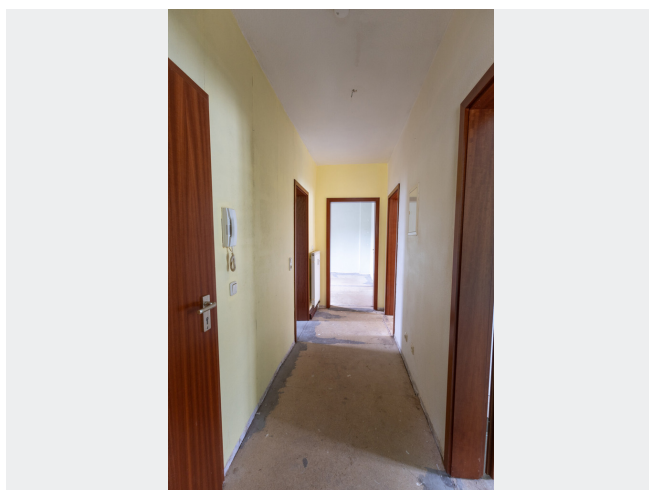
Vorderansicht



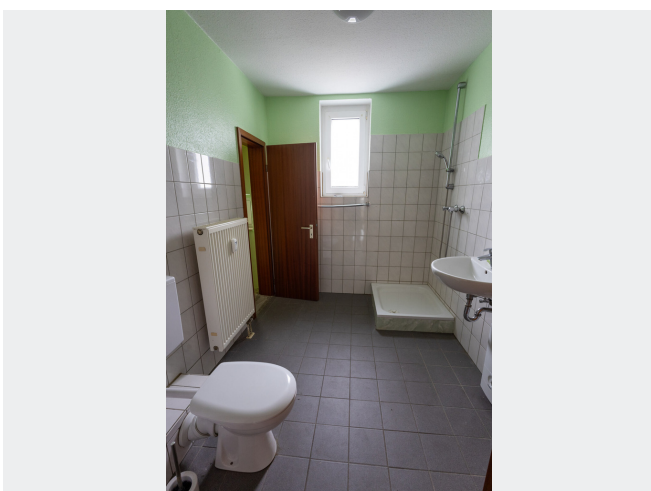
Seitenansicht



Garten



Diele OG



Bad OG



Schlafzimmer OG

# BILDER



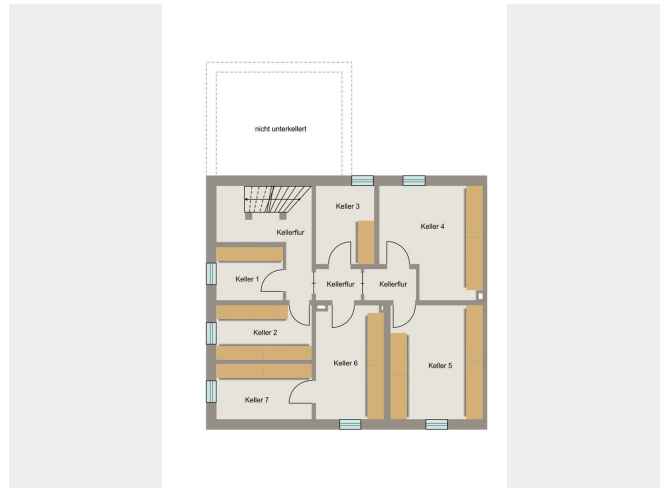
Küche OG



Kinderzimmer OG



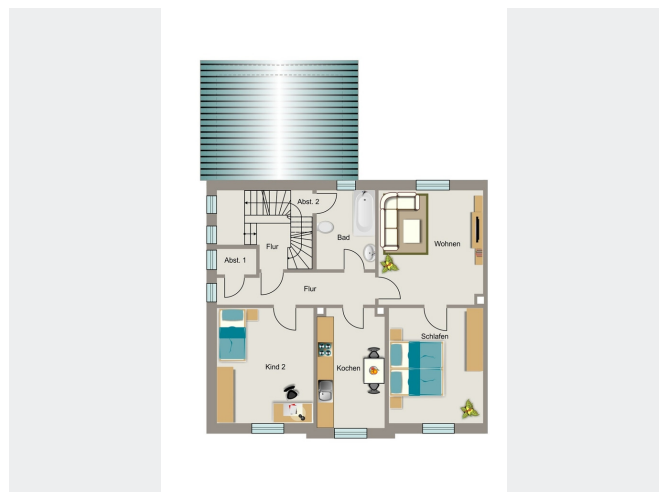
Wohnzimmer OG



Keller



Erdgeschoss

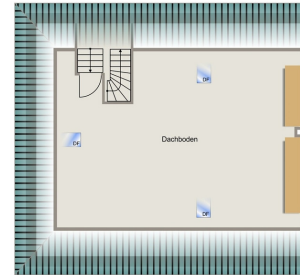
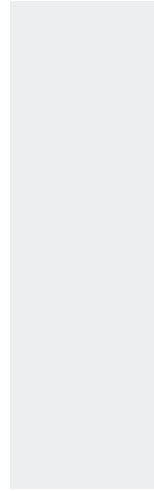


Obergeschoss

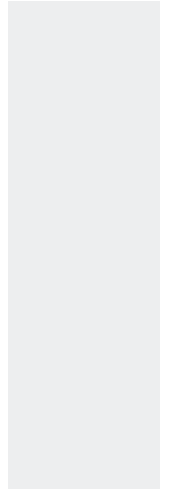
## BILDER



Lageplan



Dachgeschoss



Kontakt per Messenger!