

## Wohnen, wo das Herz schlägt - in ruhiger und doch zentraler Lage.



### IHR ANSPRECHPARTNER

**Sophie Küch**  
Wanner Str. 12  
44619 Herne  
Telefon: 02313969326053

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

### AUSSTATTUNG

- Badewanne
- Balkon / Terrasse
- Keller

### ENERGIEAUSWEIS

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

### IHR OBJEKT

Igelstraße 4  
44892 Bochum

Zimmer	3
Wohnfläche ca.	81 m <sup>2</sup>
Geschoss	2 von 4
Bezugsfrei ab	01.12.2025
Kaltmiete	726,00 €
+ Nebenkosten	216,00 €
inkl. Heizkosten	105,00 €
Gesamtmiete	1.047,00 €
Kaution	2.178 €
Expose-Nr.	152-9-M



## OBJEKTBE SCHREIBUNG

Junges Mehrfamilienhaus mit hellem und großzügigem Treppenhaus, voll unterkellert und mit Gegensprechanlage ausgestattet.

Nach dem Absenden des Kontaktformulars nehmen wir per E-Mail Kontakt mit Ihnen auf. Wir bitten Sie, Ihre Daten über den in der E-Mail enthaltenen Link zu vervollständigen und zu bestätigen.

Kontaktieren Sie uns auch über den Messenger auf Ihrem Smartphone. Schreiben Sie uns die Objekt-ID „152-9-M“ in WhatsApp an 0209 380-11000, in Telegram an VivawestWohnen, in Threema an \*VWCHAT oder in Signal an 0151 72777077. Alternativ können Sie Ihre Wohnungsanfrage auch an unseren Chatbot VIBO auf unserer Homepage richten.

## LAGE

Die Wohnsiedlung mit gepflegten Mehrfamilienhäusern liegt verkehrsberuhigt unweit der Unterstaße und dem Carl-von-Ossietzky-Platz. Die Infrastruktur ist sehr gut erschlossen:

- angebunden an die ÖPNV-Linien 302, 305, 310, 345, 355, 378 und Weiteren in ca. 100 Metern
- nur eine Haltestelle bis in den Ortskern Langendreer entfernt
- nächste S-Bahn Haltestelle in ca. 1.200 Metern
- Nahversorgung wie Apotheke, Bäcker, Supermarkt, Bürgerbüro fußläufig zu erreichen
- Knappschafts-Krankenhaus in etwa einem KM Entfernung
- Autobahnkreuz A 43/A 448 in ca. fünf Minuten zu erreichen
- das Einkaufszentrum „Ruhrpark“ ist nur 10 Autominuten entfernt

## WOHNUNGS AUSSTATTUNG

Sehr gepflegte und schön geschnittene 2 1/2 Zimmerwohnung mit guter Ausstattung:

- Parkettböden
- Badezimmer mit Wanne, Handtuchwärmekörper, Hänge-WC, Waschmaschinenstandplatz und Fenster
- Rollläden
- Wasseruhren
- Großzügiger Balkon
- Optional kann eine Einbauküche übernommen werden

## SONSTIGES

Neben attraktivem Wohnraum bieten wir Ihnen folgende Serviceleistungen:

- Persönliche Ansprechpartner vor Ort
- Reparaturservice: einfache und unkomplizierte Meldung von kleineren Schäden mit direkter Terminvereinbarung
- Schnee- und Glatteisbeseitigung
- Pflege der Außenanlagen

Unsere optionalen Zusatzleistungen:

- Multimediaanschluss: Internet, Telefonie sowie eine Vielzahl in- und ausländische Fernsehsender bei unserem Partner Vodafone
- exklusiver und dauerhaft günstiger Spezialtarif VIVAWEST Ökostrom bei unserem Partner R(H)EINPOWER

Wir verfügen über 120.000 Wohnungen in 100 Städten von der Singlewohnung bis zum geräumigen Zuhause für Familien mit unterschiedlichen Ansprüchen und in allen Lebensphasen. Sprechen Sie uns an, wir machen Ihnen ein individuelles Angebot.

Eine aufrichtige und faire Behandlung unserer Kunden und ein transparenter Vermietungsprozess sind uns wichtig. Unter [www.vivawest.de/vermietungsversprechen](http://www.vivawest.de/vermietungsversprechen) finden Sie unser VIVAWEST Vermietungsversprechen an Sie!

## BILDER



Haus außen



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Flur



Schlafzimmer

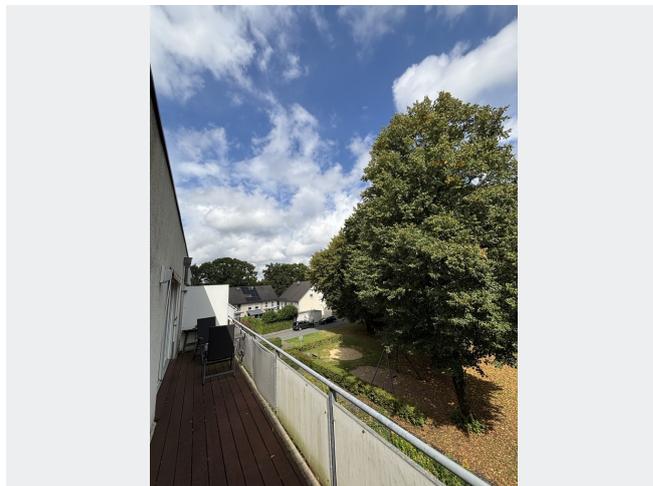


Küche

## BILDER



Badezimmer



Balkon

A promotional graphic featuring a man with a beard and curly hair, wearing a brown sweater, sitting on a grey couch and smiling while looking at his smartphone. The background is a living room with a red blanket and a vase of yellow flowers. Overlaid on the image is a blue circular call to action: "Per Chat zur neuen Wohnung!". Below this, the text "JEDERZEIT UND ÜBERALL!" is written in large white letters. Underneath, there are icons for WhatsApp, Telegram, and Messenger with corresponding contact information: "0209 380-11000", "VivawestWohnen", and "0151 72777077". Further down, there are icons for "VWCHAT" and "Chatbot VIBO". At the bottom, it says "Weitere Infos in der Objektbeschreibung" and "www.vivawest.de". The Vivawest logo is in the bottom right corner.

Kontakt per Messenger!

# GRUNDRISS



## IN DER NÄHE

### Gesundheit und Soziales

Frau Dr. med. Melek Küçük	49 m
Stanislav Sitnitskiy	49 m
Gemeinschaftspraxis Asmussen / Rasche	49 m
MVZ OGPaedicum – Bochum, Unterstraße	49 m
Internistische Hausarztpraxis Dr. med. Küçük & Lüke	49 m
... und 55 weitere	

### Einkaufen

Access Tankstelle	178 m
Fressnapf Bochum-Langendreer	295 m
Bakeries Schmidt Meier - with Café	369 m
Bäckerei Peter	435 m
star Tankstelle	442 m
... und 11 weitere	

### Freizeit, Kultur, Tourismus

Mr. Tacos	49 m
Titanic American Food Service	51 m
China Imbiss Asia	160 m
Access Tankstelle	178 m
Kleingartenanlage "an der Unterstraße"	188 m
... und 53 weitere	

### Sonstiges

Volksbank Bochum Witten eG, Filiale Bochum-Ost	52 m
Deutsche Post Filiale 534	426 m
Sparkasse Bochum - ATM	452 m
Volksbank Bochum Witten eG, SB-Center Wartburgstraße	655 m
Sparkasse Bochum - ATM	764 m
... und 3 weitere	

### Auto und Verkehr

Bochum Igelstr.	103 m
Bonjour	173 m
Access Tankstelle	178 m
Access Tankstelle	178 m
CarlundCarla.de - Transporter mieten Bochum	284 m
... und 17 weitere	

### Bildung

Kindertageseinrichtung	142 m
Kita Freche Kröten e.V.	460 m
Lessing Gymnasium Bochum	489 m
Lessing Gymnasium Bochum	489 m
Kindergarten Arbeiterwohlfahrt	533 m
... und 15 weitere	