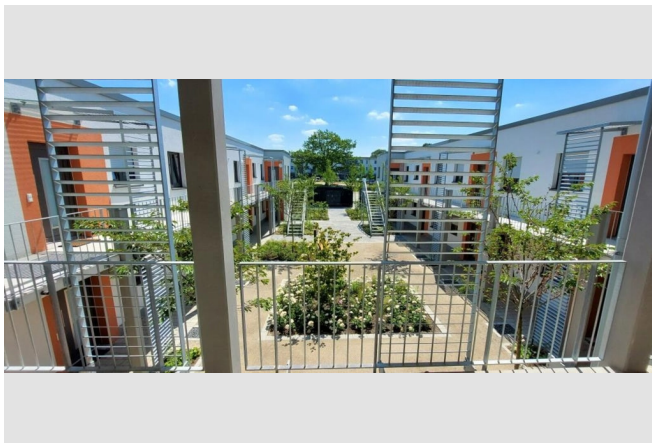


## Bei VIVAWEST die Sonnenstrahlen auf der eigenen Terrasse genießen.



### IHR ANSPRECHPARTNER

**Dennis Schön**

Wanner Str. 12

44619 Herne

Telefon: 0231-39693-26042

**VIVAWEST Wohnen GmbH**

Nordsternplatz 1

45889 Gelsenkirchen

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

### AUSSTATTUNG

- Aufzug
- Dusche
- Garage / Stellplatz
- rollstuhl-geeignet

### IHR OBJEKT

Rutgerweg 25

44894 Bochum

Zimmer 2

Wohnfläche ca. 65 m²

Geschoss 0 von 3

Bezugsfrei ab 01.01.2027

Kaltmiete 789,00 €

+ Nebenkosten 231,00 €

inkl. Heizkosten 84,00 €

Gesamtmiete 1.104,00 €

Kaution 2.367 €

Expose-Nr. 1853-56-M



### ENERGIEAUSWEIS

- Energieausweistyp: Bedarfsausweis
- Energieeffizienzklasse: A
- Heizungsart: Zentralheizung
- wesentlicher Energieträger: Gas
- Endenergiebedarf: kWh/(m²\*a)

## OBJEKTBESCHREIBUNG

Verteilt auf insgesamt zwei Gebäuden mit einer zwei- und dreigeschossigen Bauweise finden Sie im Stadtteil Bochum-Werne, Im Nörenberger Feld 33 und Rutgerweg 25:

- 77 freifinanzierte Neubauwohnungen
- 2,5- bis 3,5-Zimmer-Wohnungen mit einer Größe von 53 bis 86 m<sup>2</sup>
- klar strukturierte Grundrisse
- eine barrierearme Ausstattung mit Aufzugsanlage in jedem Gebäude
- 66 Außenstellplätze
- 17 abschließbare Fahrradboxen mit insgesamt 167 Fahrradstellplätze

Sowohl Singles als auch Paare aller Altersgruppen sowie Kleinfamilien sind angesprochen.

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 WhatsApp auf Ihrem Smartphone. Schreiben Sie uns die Objekt-ID „1853-56-M“ in WhatsApp an 01515 3831499. Alternativ können Sie Ihre Wohnungsanfrage auch an unseren Chatbot VIBO auf unserer Homepage richten.

## LAGE

Die Wohnungen liegen in einer ruhigen Seitenstraße. Von hier aus gelangen Sie fußläufig schnell zu vielen Geschäften zur Deckung des täglichen Bedarfs, einer weiterführenden Schule sowie einer Kindertagesstätte. Der idyllische Werner Park ist in nur wenigen Minuten zu Fuß erreichbar, denn er liegt nur rd. 900 Meter entfernt. Etwa fünf Gehminuten entfernt finden Sie die Haltestelle Werne Mitte, die von verschiedenen Buslinien angefahren wird und Sie optimal an das ÖPNV-Netz anbindet. Zudem befindet sich der Autobahnanschluss der A 40 in der Nähe und gewährleistet eine gute Anbindung an weitere Hauptverkehrsrouten des Ruhrgebiets. Darüber hinaus ist von Ihrem neuen Zuhause in wenigen Fahrminuten mit dem Auto der Bochumer Ruhr-Park mit seinen zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten zu erreichen. Das Bochumer Szeneviertel „Bermuda-Dreieck“ mit zahlreichen Restaurants, Bars und Kinos ist in ca. 15 Minuten mit dem Auto zu erreichen.

## WOHNUNGS AUSSTATTUNG

Starten Sie Ihren virtuellen Rundgang hier: <https://www.vivawest.de/rundgang/n190> (Sollte der Link nicht funktionieren, können Sie diesen einfach in die Adresszeile Ihres Browsers kopieren, Rundgang ähnlich)

Ihre Pluspunkte der 2,5-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss:

- Attraktive Design-PVC-Böden in den Wohnräumen mit Fußbodenheizung
- elektrische Rollläden an den Fenstern
- großzügige Terrasse
- stilvoll ausgestattetes Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche, Handtuchheizkörper und Waschmaschinenanschluss
- großzügiger Abstellraum
- Videogegensprechanlage in allen Wohnungen
- Barrierearme Ausstattung mit Aufzugsanlage
- sehr gepflegter Wohnungszustand

Nach Absprache steht die Wohnung auch bereits ab 01.12.2026 zur Verfügung.

Wir sind an einem langfristigen und harmonischen Mietverhältnis interessiert. Da wir uns treue Mieter wünschen, die sich in der Wohnung langfristig zu Hause fühlen, vereinbaren wir im Mietvertrag einen beidseitigen Kündigungsverzicht für die ersten 24 Monate.

## SONSTIGES

Neben attraktivem Wohnraum bieten wir Ihnen folgende Serviceleistungen:

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

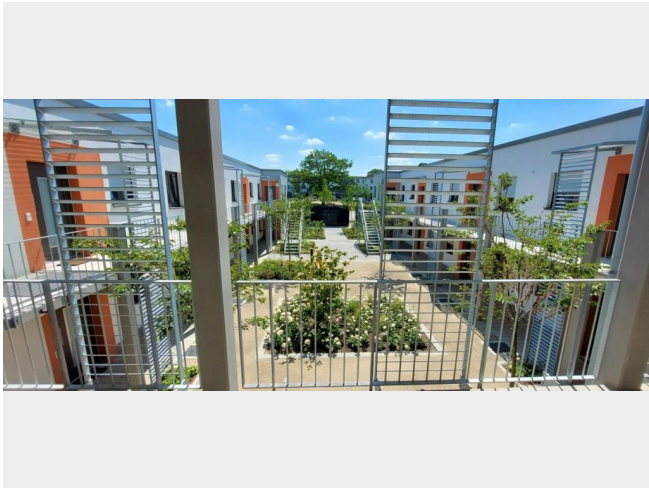
Unsere optionalen Zusatzleistungen:

- 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



Rutgerweg 25



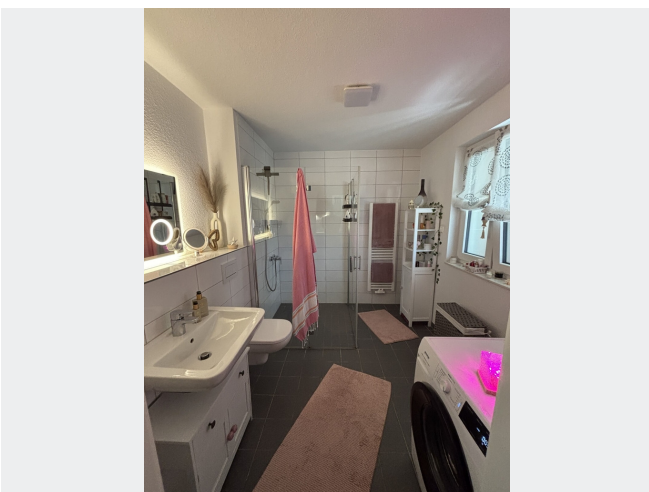
Diele



Wohnzimmer



Wohnzimmer

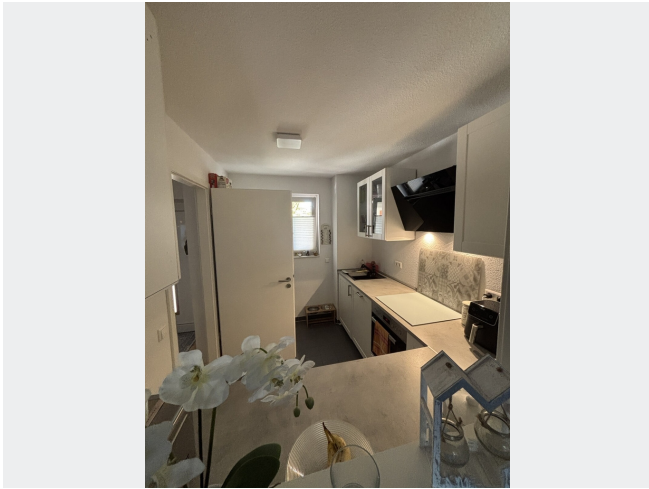


Badezimmer



Terrasse

## BILDER



Küche



Schlafzimmer



Rutgerweg



Kontakt per Messenger!

## GRUNDRISS



## IN DER NÄHE

### Auto und Verkehr

|                        |       |
|------------------------|-------|
| Muhammed autowerkstatt | 263 m |
| www.kreidler-dealer.de | 483 m |
| KFZ-Werkstatt Herrmann | 520 m |
| Longinotti             | 558 m |
| Westfalen Tankstelle   | 566 m |
| ... und 8 weitere      |       |

### Sonstiges

|                                             |       |
|---------------------------------------------|-------|
| Sparkasse Bochum - ATM                      | 395 m |
| Deutsche Post Filiale 632                   | 431 m |
| Volksbank Bochum Witten eG, SB-Center Werne | 539 m |

### Einkaufen

|                                          |       |
|------------------------------------------|-------|
| REWE                                     | 309 m |
| Bäckermeister Grobe GmbH & Co. KG Bochum | 314 m |
| Bäckerei & Konditorei Hansen             | 403 m |
| Abdul                                    | 408 m |
| Frühling Markt                           | 414 m |
| ... und 2 weitere                        |       |

### Freizeit, Kultur, Tourismus

|                                          |       |
|------------------------------------------|-------|
| Bäckermeister Grobe GmbH & Co. KG Bochum | 314 m |
| Bäckermeister Grobe GmbH & Co. KG Bochum | 314 m |
| Foody                                    | 333 m |
| BURGER & Fries                           | 342 m |
| Dolce Vita Pub                           | 342 m |
| ... und 28 weitere                       |       |

### Gesundheit und Soziales

|                                                                     |       |
|---------------------------------------------------------------------|-------|
| Peter Kuhrt                                                         | 314 m |
| Dr.med. Alexia Kauder Fachärztin für Frauenheilkunde & Geburtshilfe | 324 m |
| Herr Dr. Ulrich Döring                                              | 324 m |
| Zahnarztpraxis Igor Miroshnik Bochum                                | 324 m |
| Praxis Frau Doktor Spivak                                           | 324 m |
| ... und 22 weitere                                                  |       |

### Bildung

|                                                          |       |
|----------------------------------------------------------|-------|
| Städt. Kindertageseinrichtung Kindergärten & Kinderheime | 323 m |
| Willy-Brandt-Gesamtschule-NG                             | 342 m |
| GGs Amtmann-Kreyenfeld-Schule                            | 653 m |
| GGs Amtmann-Kreyenfeld-Schule                            | 653 m |
| Familienzentrum Kreyenfeldstraße                         | 658 m |
| ... und 2 weitere                                        |       |