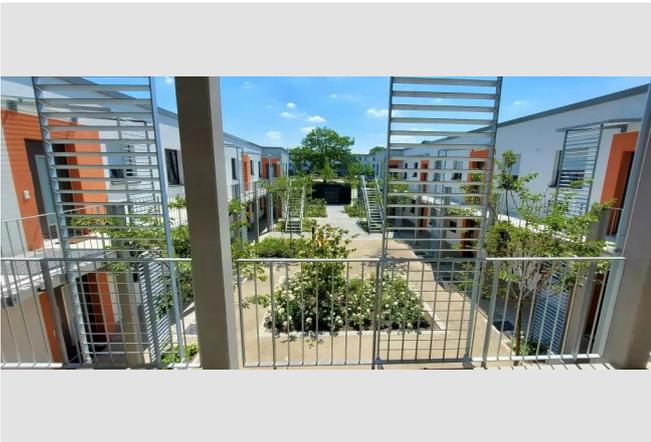


## Bei VIVAWEST die Sonnenstrahlen auf dem eigenen Balkon genießen.



### 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
- Balkon / Terrasse
- Garage / Stellplatz
- rollstuhl-geeignet

### ENERGIEAUSWEIS

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

### IHR OBJEKT

Rutgerweg 25  
44894 Bochum

Zimmer	2
Wohnfläche ca.	58 m <sup>2</sup>
Geschoss	1 von 3
Bezugsfrei ab	31.08.2025

Kaltmiete	680,00 €
+ Nebenkosten	171,00 €
inkl. Heizkosten	74,00 €
Gesamtmiete	925,00 €
Kaution	2.040 €

Expose-Nr.	1853-73-M
------------	-----------



## OBJEKTBESCHREIBUNG

Verteilt auf insgesamt zwei Gebäude 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 auf Ihrem Smartphone. Schreiben Sie uns die Objekt-ID „1853-73-M“ in WhatsApp an 0209 380-11000, in Telegram an VivawestWohnen, in Threema an \* VVWCHAT oder in Signal an 0151 72777077. 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

Helle und sehr gut geschnittene 2,5-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss:

- Design-PVC-Böden in den Wohnräumen mit Fußbodenheizung
- gepflegte tapezierte und weiß gestrichene Wände und Decken
- elektrische Rollläden
- großer Balkon
- stilvoll ausgestattetes Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche, Handtuchheizkörper und Waschmaschinenanschluss
- großzügiger Abstellraum
- Videogegegensprechanlage in allen Wohnungen
- barrierearme Ausstattung mit Aufzugsanlage

Optional kann eine moderne und junge Einbauküche vom aktuellen Mieter 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

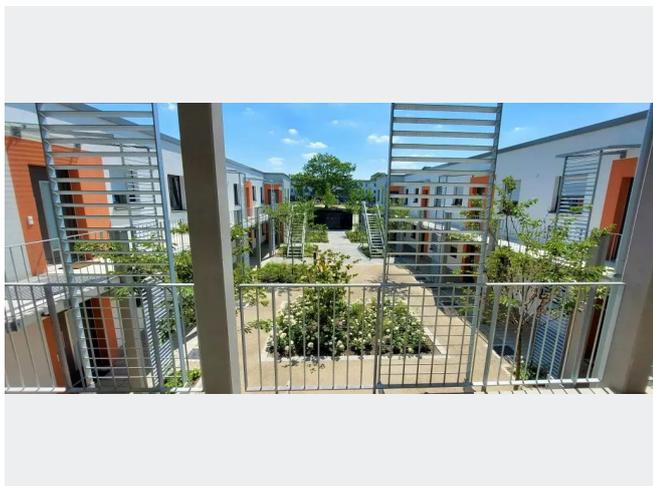
Unsere optionalen Zusatzleistungen:

- 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!

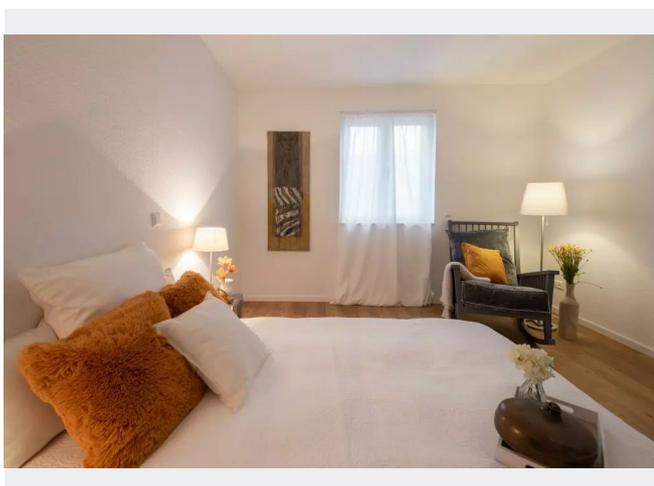
## BILDER



Innenhof



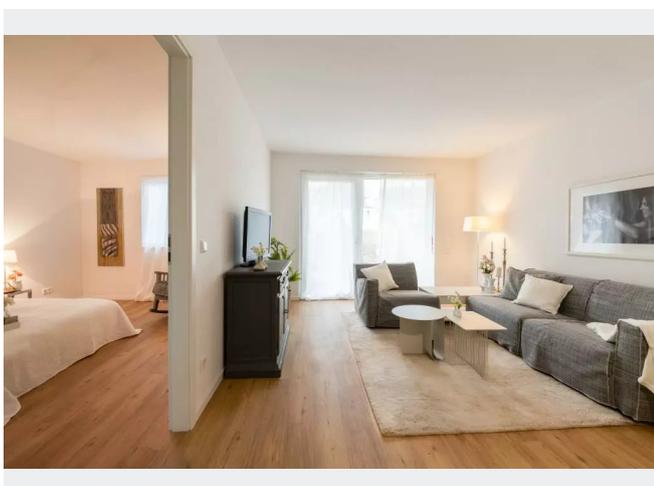
Balkon (Beispielfoto)



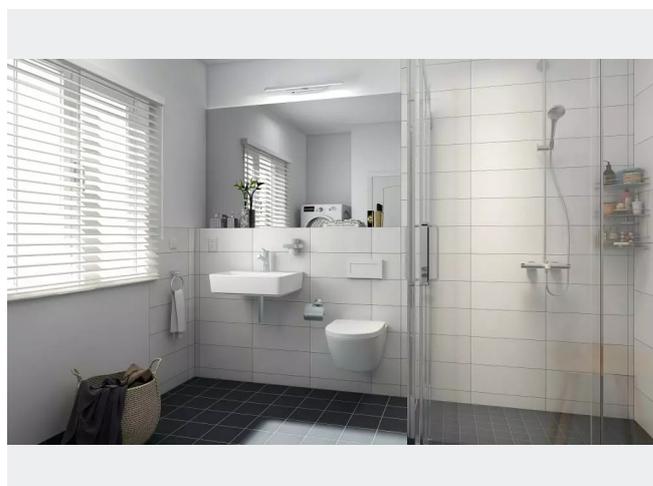
Beispiel Schlafzimmer



Küche



Beispiel Wohnbereich



Beispiel Badezimmer

## BILDER



An advertisement for Vivawest Wohnen. It features a man with a beard sitting on a grey sofa, smiling and looking at his smartphone. A red blanket is draped over the sofa. In the background, there is a vase with yellow flowers. A blue circular callout in the top right corner says "Per Chat zur neuen Wohnung!". The main text reads "JEDERZEIT UND ÜBERALL!". Below this, there are icons for WhatsApp, Telegram, and Messenger, along with contact information: "0209 380-11000", "VivawestWohnen", and "0151 72777077". There are also icons for "VWCHAT" and "Chatbot VIBO". At the bottom, it says "Weitere Infos in der Objektbeschreibung", "www.vivawest.de", and the Vivawest logo.

Kontakt per Messenger!

# GRUNDRISS



## GRUNDRISS

Weitere Infos  
<https://www.vivawest.de/rundgang/01853-0073>

**360°**

**JETZT VIRTUELLEN RUNDGANG STARTEN!**

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

VIVAWEST

# GRUNDRISS



## IN DER NÄHE

### Freizeit, Kultur, Tourismus

Marvins Oase 47	253 m
Foody	346 m
Bäckermeister Grobe GmbH & Co. KG Bochum	351 m
Bäckermeister Grobe GmbH & Co. KG Bochum	351 m
Dolce Vita Pub - Bochum	356 m
... und 39 weitere	

### Sonstiges

Sparkasse Bochum - ATM	404 m
UPS Access Point	431 m
German post office	445 m
Volksbank Bochum Witten eG, SB-Center Werne	538 m

### Auto und Verkehr

Muhammed autowerkstatt	270 m
Lil Performance	332 m
www.kreidler-dealer.de	497 m
CLEAN AND BUY	510 m
KFZ-Werkstatt Herrmann	542 m
... und 10 weitere	

### Einkaufen

REWE	320 m
Bäckermeister Grobe GmbH & Co. KG Bochum	351 m
Bäckerei & Konditorei Hansen	409 m
Abdul	415 m
Backtreff Löscher GmbH & Co. KG	428 m
... und 3 weitere	

### Bildung

Städt. Kindertageseinrichtung Kindergärten & Kinderheime	320 m
Willy-Brandt-Gesamtschule-NG	343 m
Das Kinderstübchen	475 m
GGs Amtmann-Kreyenfeld-Schule	658 m
GGs Amtmann-Kreyenfeld-Schule	658 m
... und 4 weitere	

### Gesundheit und Soziales

Peter Kuhrt	325 m
Herr Volker Baier	334 m
Zahnarzt Igor Miroshnik	334 m
Herr Dr. med. Kay Tiedjen	334 m
Herr Dr. Ulrich Döring	334 m
... und 23 weitere	