

## 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

- Balkon / Terrasse
- Keller

### IHR OBJEKT

Rutgerweg 33  
44894 Bochum

|                |            |
|----------------|------------|
| Zimmer         | 3          |
| Wohnfläche ca. | 51 m²      |
| Geschoss       | 1 von 2    |
| Bezugsfrei ab  | 01.10.2026 |

|                  |          |
|------------------|----------|
| Kaltmiete        | 492,00 € |
| + Nebenkosten    | 179,00 € |
| inkl. Heizkosten | 67,00 €  |
| Gesamtmiete      | 738,00 € |
| Kaution          | 1.476 €  |

|            |           |
|------------|-----------|
| Expose-Nr. | 4328-76-M |
|------------|-----------|



### ENERGIEAUSWEIS

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

## OBJEKTBESCHREIBUNG

Gepflegtes 4-Familienhaus in modernisiertem Wohnumfeld:

- Gegensprechanlage
- wärme gedämmt
- junge Gas-Zentralheizung
- junge, große Balkone
- überdachte Fahrradboxen

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 „4328-76-M“ in WhatsApp an 01515 3831499. Alternativ können Sie Ihre Wohnungsanfrage auch an unseren Chatbot VIBO auf unserer Homepage richten.

## LAGE

Im ruhigen Wohngebiet, unweit des Werner Hellwegs gelegen, bietet sich eine hervorragende Infrastruktur:

In ca. 100 Metern:

- angebunden an die ÖPNV-Linien 345, 355, 364, 370 und E90
- sehr gute Nahversorgung wie Ärzte, Apotheke, Bäcker, Supermarkt, etc.

ca. 10 Geh-Minuten:

- Ruhrpark Einkaufszentrum

ca. 3 Auto-Minuten:

- A40 und A43

## WOHNUNGS AUSSTATTUNG

Die Wohnung wird aktuell modernisiert und nach Fertigstellung wie folgt ausgestattet sein:

- neue Elektroinstallation
- neue, weiße Türen und Zargen
- neue, weiße Fensterbänke
- neue Heizkörper
- offene Küche zum Wohnzimmer
- Tageslichtbad mit Wanne, schwarz-grauer Vinylboden und beschichtete Fliesen
- Decken Raufaser weiß tapeziert und gestrichen, Wände mit Sauberkeitsanstrich versehen.

Die Wohnung wird ohne Oberboden übergeben.

## 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

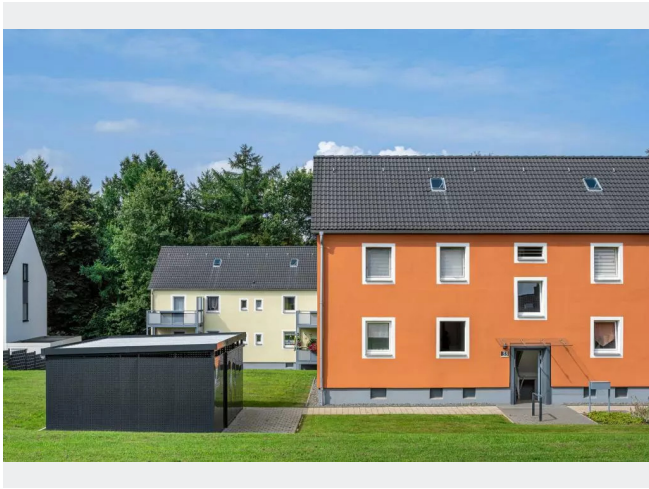
Unsere optionalen Zusatzleistungen:

- 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!

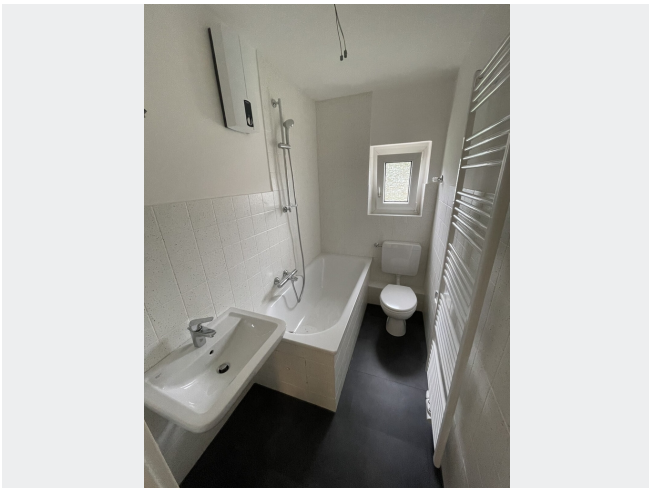
## BILDER



Rutgerweg



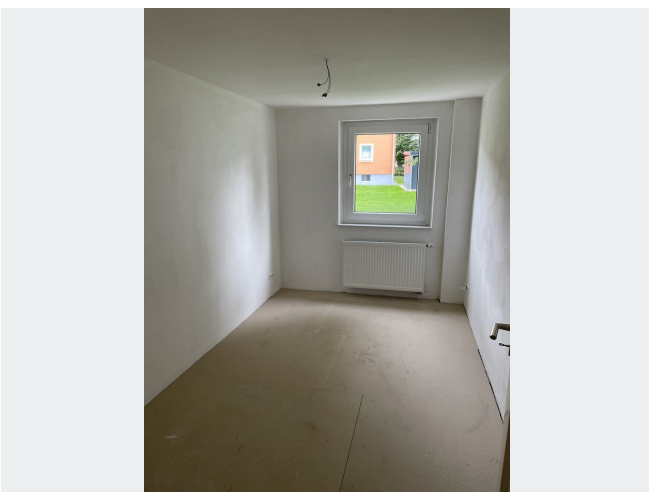
Wohnzimmer (Beispiel)



Badezimmer (Beispiel)



Schlafzimmer (Beispiel)

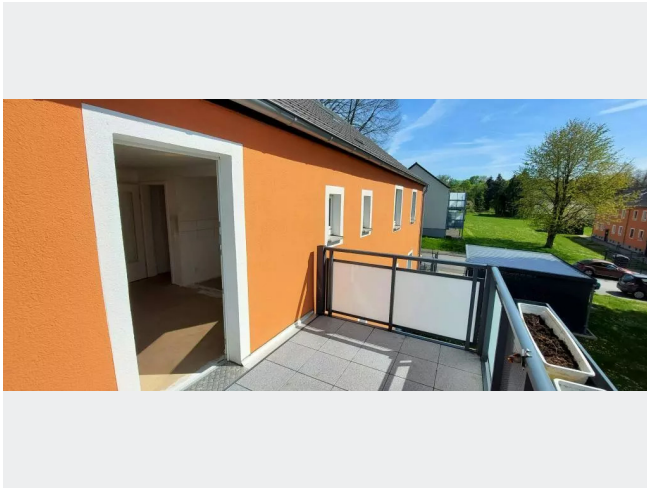


Arbeitszimmer (Beispiel)



Diele (Beispiel)

## BILDER

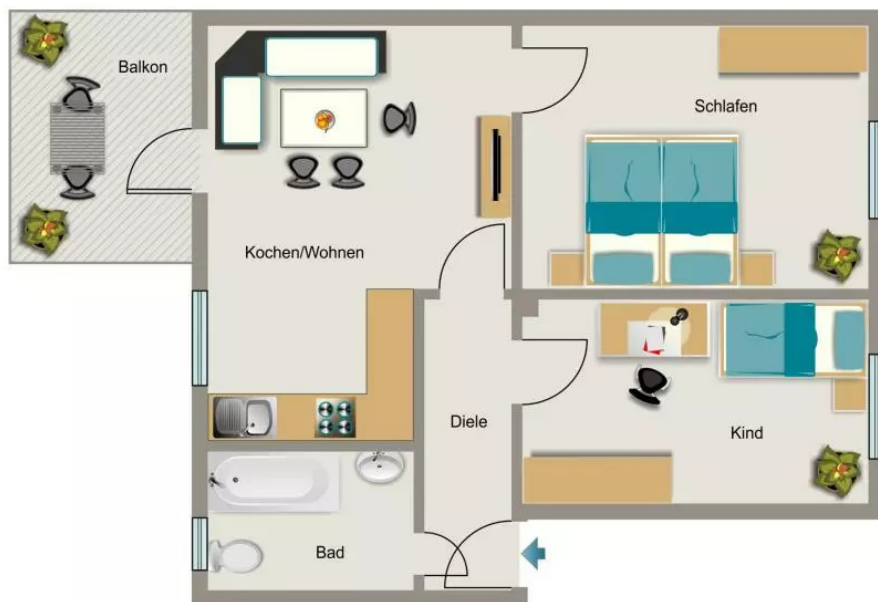


Balkon (Beispiel)



Kontakt per Messenger!

## GRUNDRISS



## IN DER NÄHE

### Freizeit, Kultur, Tourismus

|                    |       |
|--------------------|-------|
| Foody              | 316 m |
| Catch up Flocke    | 319 m |
| BURGER & Fries     | 320 m |
| Dolce Vita Pub     | 320 m |
| Dolce Vita Pub     | 320 m |
| ... und 30 weitere |       |

### Sonstiges

|                                             |       |
|---------------------------------------------|-------|
| Sparkasse Bochum - ATM                      | 433 m |
| Deutsche Post Filiale 632                   | 496 m |
| Volksbank Bochum Witten eG, SB-Center Werne | 612 m |

### Auto und Verkehr

|                        |       |
|------------------------|-------|
| Muhammed autowerkstatt | 320 m |
| www.kreidler-dealer.de | 434 m |
| KFZ-Werkstatt Herrmann | 446 m |
| CLEAN AND BUY          | 586 m |
| Longinotti             | 636 m |
| ... und 9 weitere      |       |

### Einkaufen

|                                          |       |
|------------------------------------------|-------|
| REWE                                     | 338 m |
| Bäckermeister Grobe GmbH & Co. KG Bochum | 369 m |
| Abdul                                    | 455 m |
| Bäckerei & Konditorei Hansen             | 458 m |
| Al-RAbee markt                           | 458 m |
| ... und 4 weitere                        |       |

### Gesundheit und Soziales

|                                                                     |       |
|---------------------------------------------------------------------|-------|
| Peter Kuhrt                                                         | 343 m |
| Dr. Thomas I Lepper I Partner                                       | 352 m |
| Dr.med. Alexia Kauder Fachärztin für Frauenheilkunde & Geburtshilfe | 352 m |
| Markus Lepper                                                       | 352 m |
| Herr Dr. med. Kay Tiedjen                                           | 352 m |
| ... und 22 weitere                                                  |       |

### Bildung

|                                                          |       |
|----------------------------------------------------------|-------|
| Städt. Kindertageseinrichtung Kindergärten & Kinderheime | 414 m |
| Willy-Brandt-Gesamtschule-NG                             | 421 m |
| Kath. Kindergarten Herz Jesu                             | 697 m |
| GGs Amtmann-Kreyenfeld-Schule                            | 713 m |
| GGs Amtmann-Kreyenfeld-Schule                            | 713 m |
| ... und 3 weitere                                        |       |