

## Machen Sie's sich gemütlich!



### IHR ANSPRECHPARTNER

**Lea Wende**  
Nordsternplatz 1  
45899 Gelsenkirchen  
Telefon:

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

### AUSSTATTUNG

- Keller

### IHR OBJEKT

Watermanns Weg 94  
44866 Bochum

Zimmer	3
Wohnfläche ca.	65 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche ca.	579 m <sup>2</sup>
Etagenanzahl	2
Baujahr	1921
Bezugsfrei ab	ab sofort

Kaufpreis	266.000,00 €
-----------	--------------

Expose-Nr.	2169-1
------------	--------



### ENERGIEAUSWEIS

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

## OBJEKTBE SCHREIBUNG

Das einfach ausgestattete Objekt ist modernisierungsbedürftig, bietet jedoch Freiraum für eigene Ideen. Die Doppelhaushälfte verfügt über ein kleines Wohnzimmer mit angeschlossener Küche, 2 Schlafräume sowie ein Bad. Der Keller und der Spitzboden stellen zusätzlichen Nutzraum dar.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, diese Immobilie mit großzügig geschnittenem Grundstück in bevorzugter Lage zu Ihrem neuen Zuhause zu machen und vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin.

Kontaktieren Sie uns auch über den Messenger auf Ihrem Smartphone. Schreiben Sie uns die Objekt-ID „2169-1“ in WhatsApp an 0209 380 11000, in Telegram an VivawestWohnen oder in Threema an \*VWCHAT oder in Signal an 0151 72777077.

## LAGE

Das Objekt liegt im Stadtteil Bochum-Wattenscheid. Aufgrund verschiedener Schulen und diverser Spielplätze in der Umgebung bietet sich die Lage besonders für Familien an. Im direkten Umfeld finden Sie Geschäfte des täglichen Bedarfs und auch die medizinische Versorgung ist fußläufig gegeben. Durch verschiedene Bus- und Straßenbahnhaltestellen in der Umgebung ist eine gute Anbindung an den ÖPNV gewährleistet.

## WOHNUNGS AUSSTATTUNG

Das Objekt ist in einem altersgemäßen Zustand und Renovierungsbedürftig. Die Kunststofffenster verfügen über Isolierverglasung, das Objekt wird über eine Gaszentralheizung beheizt.

## SONSTIGES

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie jetzt mit uns Ihren individuellen Besichtigungstermin. Bei uns erwerben Sie provisionsfrei!

Erwerbsnebenkosten wie Notar- und Gerichtsgebühren sind vom Käufer zu tragen.

Angaben ohne Gewähr für Größe, Güte und Beschaffenheit. Unbeabsichtigte Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten.

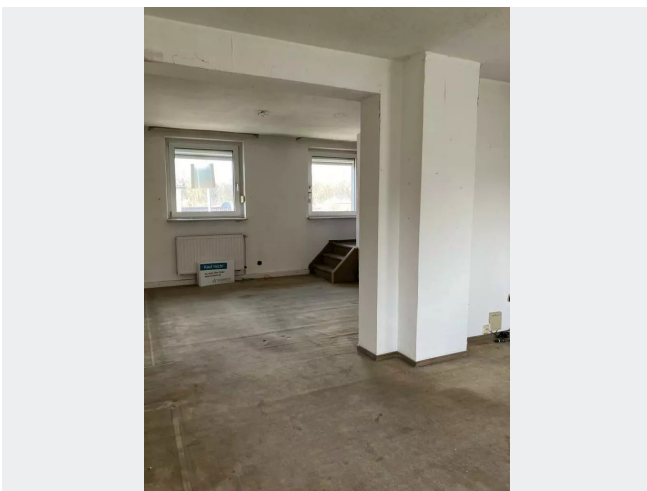
## BILDER



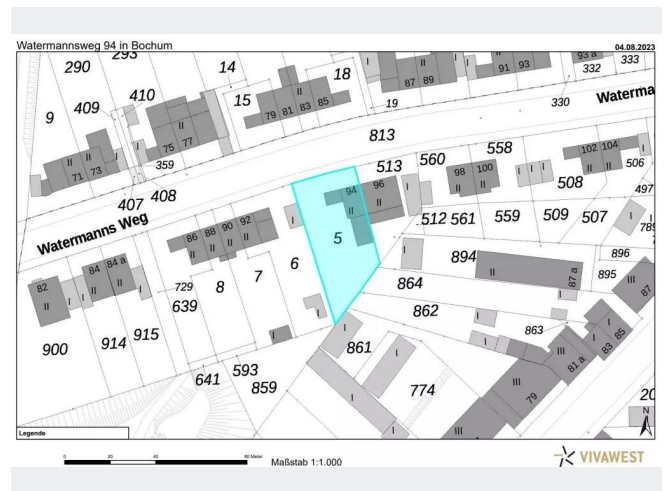
Frontansicht



Rückansicht



1.0G



Lageplan

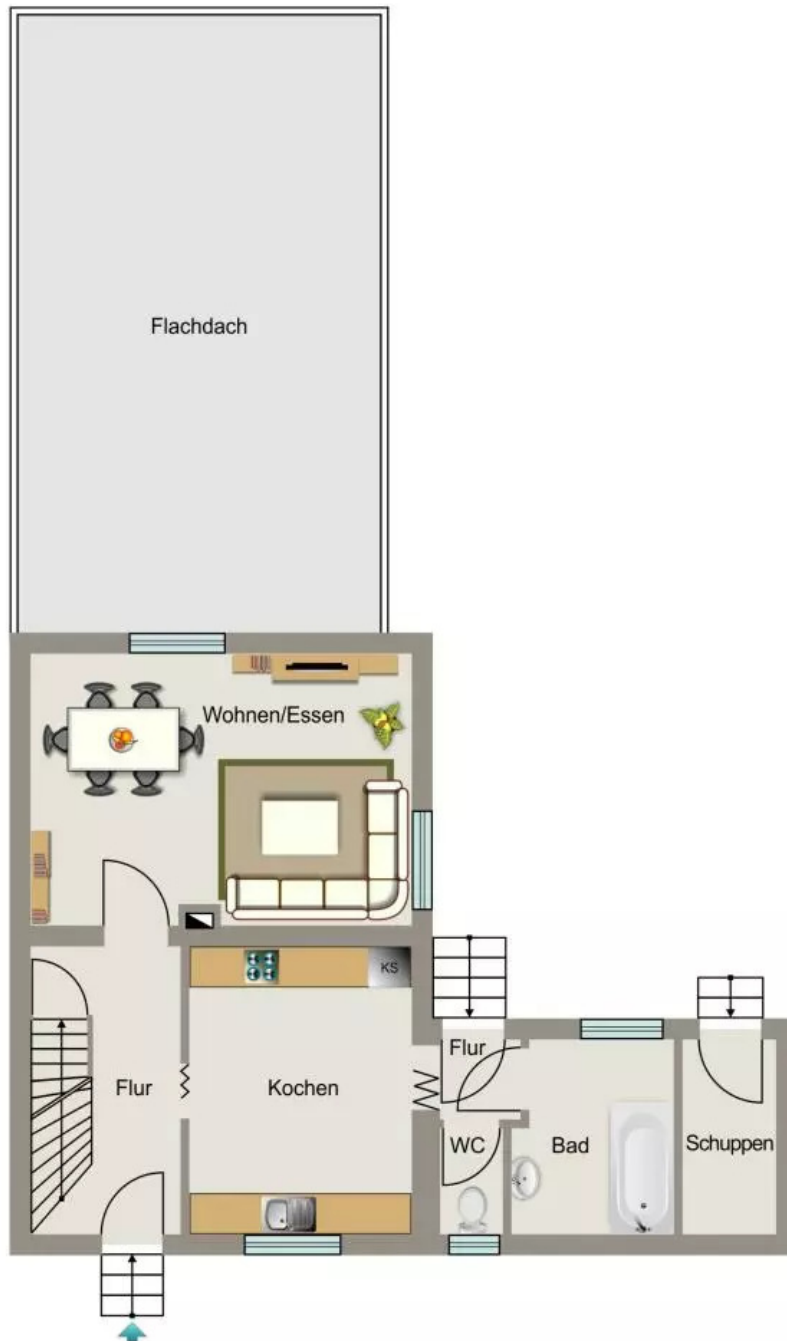


Kontakt per Messenger!

# GRUNDRISS



# GRUNDRISS



# GRUNDRISS



# GRUNDRISS

