

Exposé

Mehrfamilienhaus in Bochum

**Attraktives Mehrfamilienhaus 6 Balkone 4 Garagen
Garten in Bochum provisionsfrei zu verkaufen!**



Objekt-Nr. **OM-362502**

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **890.000 €**

Ansprechpartner:
Joachim Freiesleben - Gerfried Gogolin

44869 Bochum
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1966	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	688,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	12
Zimmer	15,00	Badezimmer	9
Wohnfläche	460,00 m ²	Garagen	4
Nutzfläche	160,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

FREIESLEBEN-IMMOBILIEN präsentiert Ihnen dieses attraktive Mehrfamilienhaus mit 8 Wohnungen, 6 Balkone, vier Garagen in einer der besten, ruhigen und gepflegten Wohngegenden von Bochum Wattenscheid / Eppendorf als rentable Kapitalanlage.

Das gepflegte Mehrfamilienhaus wurde im Jahr 1966 in massiver Bauweise und voll unterkellert auf einem ca. 688m² großen Eigengrundstück errichtet.

Es bietet ca. 460m² Wohnfläche verteilt auf acht sehr gepflegte Wohnungen.

Jeweils drei Wohnungen befinden sich im Erd- und Obergeschoss, zwei Wohnungen im Dachgeschoss.

Die ca. 71m² große Wohnung im Erdgeschoss bietet ein Wohn-/ Esszimmer mit Zugang auf die Loggia, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, eine Küche mit Essbereich, ein Badezimmer mit Badewanne und eine Diele mit Abstellraum.

Die ca. 46m² Wohnung im Erdgeschoss bietet ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer mit Zugang auf die Loggia, eine Küche mit Essbereich und Abstellraum, ein Duschbad und eine Diele.

Die ca. 41m² Wohnung im Erdgeschoss bietet ein Wohnzimmer mit Schlafbereich und Zugang auf die Loggia, eine Küche mit Essbereich und Abstellraum, ein Duschbad und eine Diele.

Die drei Wohnungen des Obergeschosses sind identisch zu den Wohnungen im Erdgeschoss gebaut.

Die ca. 62m² große Wohnung im Dachgeschoss bietet ein Wohn- / Esszimmer, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, eine Küche mit Essbereich, ein Badezimmer mit Badewanne, sowie eine Diele mit Abstellraum.

Die ca. 76m² große Wohnung im Dachgeschoss bietet ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, zwei Küchen, zwei Duschbäder und zwei Flure (es waren ursprünglich zwei Wohnungen, welche zusammengelegt wurden.)

Im sehr gepflegten Kellergeschoss des Hauses befinden sich neben dem Hausanschlussraum und dem Raum für den Öltank 9 separate Kellerräume, eine Waschküche, ein Trockenraum, ein Gemeinschafts-Abstellraum für Fahrräder etc. und ein Flur.

Der Spitzboden bietet zusätzliche Nutzfläche.

Alle Wohnungen und der Keller sind über ein helles, freundliches Treppenhaus erreichbar.

Auf der straßenabgewandten Seite des Hauses lädt ein pflegeleicht angelegtes Gartengrundstück zu schönen Stunden im Freien ein.

Direkt daran angrenzend ist der hochwertig gepflasterte Hof mit vier Garagen für die PKW.

Ein zusätzlicher PKW-Stellplatz befindet sich seitlich links neben dem Haus.

7 Wohnungen des Hauses, die Garagen sowie der PKW-Stellplatz sind vermietet. Die ca. 62m² große Dachgeschosswohnung wurde aktuell leergezogen.

Beheizt wird das Haus mit einer Ölheizung, bei welcher im Jahr 2023 der Brenner durch einen neuen und schadstoffreduzierten Blaubrenner sowie im Jahr 2024 der Wärmetauscher durch einen hochwertigen und neuen Wärmetauscher ersetzt wurde.

In den Jahren 2013 bis 2014 wurden umfangreich die Bäder des Hauses sowie die Wasserleitungen und Warmwasserspeicher im Keller renoviert.

Zudem wurden die Wohnungen im Laufe der letzten Jahre durchgehend modernisiert.

Das Dach ist gedämmt.

Die jährliche IST-Mieteinnahme kalt beträgt: 30.264,-€. (Entspricht ca. 3,14% Rendite)

Die jährliche SOLL-Mieteinnahme kalt beträgt: 44.503,20€. (Entspricht ca. 4,59% Rendite)
Diese SOLL-Mieteinnahme kann durch Anhebung der Mieten und Vermietung der aktuell leergezogenen Wohnung erreicht werden.

Die jährlichen Grundbesitzabgaben betragen: 4.792,54€

Der im Südwesten der Immobilie direkt angrenzende Gebäudekomplex, bestehend aus einem Bungalow und einem Zweifamilienhaus, wird ebenfalls durch unser Unternehmen zum Kauf angeboten. Es besteht daher die Möglichkeit, beide Immobilien zusammen zu erwerben. Bei Interesse erhalten Sie gerne auch für diese Immobilie ein Exposé.

Ausstattung

- Lukratives, sehr gepflegtes Mehrfamilienhaus
- Massive Bauweise
- Vollkeller
- Baujahr 1966
- Ca. 460m² Wohnfläche
- 8 Wohnungen
- 6 Loggien
- Bäder in den Jahren 2013 - 2014 renoviert
- Weitere Nutzfläche im Spitzboden
- Ca. 688m² Grundstück
- 4 Garagen
- 1 PKW-Stellplatz
- Gepflasterter Hof

PROVISIONSFREI FÜR DEN KÄUFER

Sie möchten sofort besichtigen?

Dann senden Sie uns bitte eine Anfrage über das Kontaktformular oder per eMail, wir kontaktieren Sie umgehend.

Schriftliche Anfragen werden deutlich schneller bearbeitet als telefonische Anfragen!

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad

Sonstiges

Dies ist ein freibleibendes Angebot der

FREIESLEBEN GmbH,

Viktoriastraße 45

44787 Bochum

Tel.: 0234 - 92 56 98 00

immobilienmakler12.de

Sie können uns MONTAG bis SONNTAG

von 7:00 Uhr bis 22:00 Uhr telefonisch erreichen. Am Wochenende bieten wir Ihnen zusätzlich unseren Service für Immobilienbewertungen, Objektbesichtigungen und das Persönliche-Kennenlernen.

Hinsichtlich des Objektes sind wir auf die Auskünfte der Eigentümer und Behörden angewiesen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Haftung übernommen werden. Darüber hinaus kann für das Objekt keine Gewähr übernommen und für die Liquidität der Vertragspartner nicht gehaftet werden.

Sie möchten Ihre Immobilie auch professionell vermarkten lassen?

- Nutzen Sie unseren kostenfreien Service und lassen den aktuellen Wert Ihrer Immobilie durch einen unserer Immobilienspezialisten schätzen.

- Optimieren Sie die Verkaufschancen Ihrer Immobilie, indem wir einen speziell auf Ihr Objekt abgestimmten Vermarktungsplan erstellen.

- Nutzen Sie unser hervorragendes, bundesweites Netzwerk um Ihnen Kaufinteressenten zeitnah zuzuführen. 100te Interessenten warten auf Sie!

Rufen Sie uns an, wir freuen uns auf Sie!

Zentrale Münsterland: Tel.: 0251 - 39 444 998

Zentrale Ruhrgebiet: Tel.: 0234 - 92 56 98 00

Lage

Dieses hochwertige Mehrfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen und gepflegten Wohngegend des begehrten Bochumer Ortsteils Eppendorf

Eppendorf bietet mit ausgedehnten Grünflächen, dem Südpark sowie der Nähe zur Ruhr und den Ruhrauen viele Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung im Freien.

Sämtliche Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs finden sich in dem kleinen Stadtteilzentrum. Die Bochumer Innenstadt mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und auch die Hattinger Innenstadt mit ihren zahlreichen Gassen und Fachwerkhäusern sind sehr gut erreichbar, sowohl mit dem PKW, als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Mehrere Schulen und Kindergärten liegen in teilweise fußläufiger Entfernung.

Durch die gute Anbindung an die A40 und die A448 sind die umliegenden Städte des Ruhrgebiets mit dem PKW bequem und schnell zu erreichen.

Durch das gut ausgebaute Netz des ÖPNV gelangt man ebenfalls zügig die umliegenden Städte.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	152,93 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Hausansicht hinten

Exposé - Galerie



Vogelperspektive



Hauseingang

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Blick von Loggia

Exposé - Galerie



Küche



Duschbad

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Duschbad

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

Exposé - Galerie

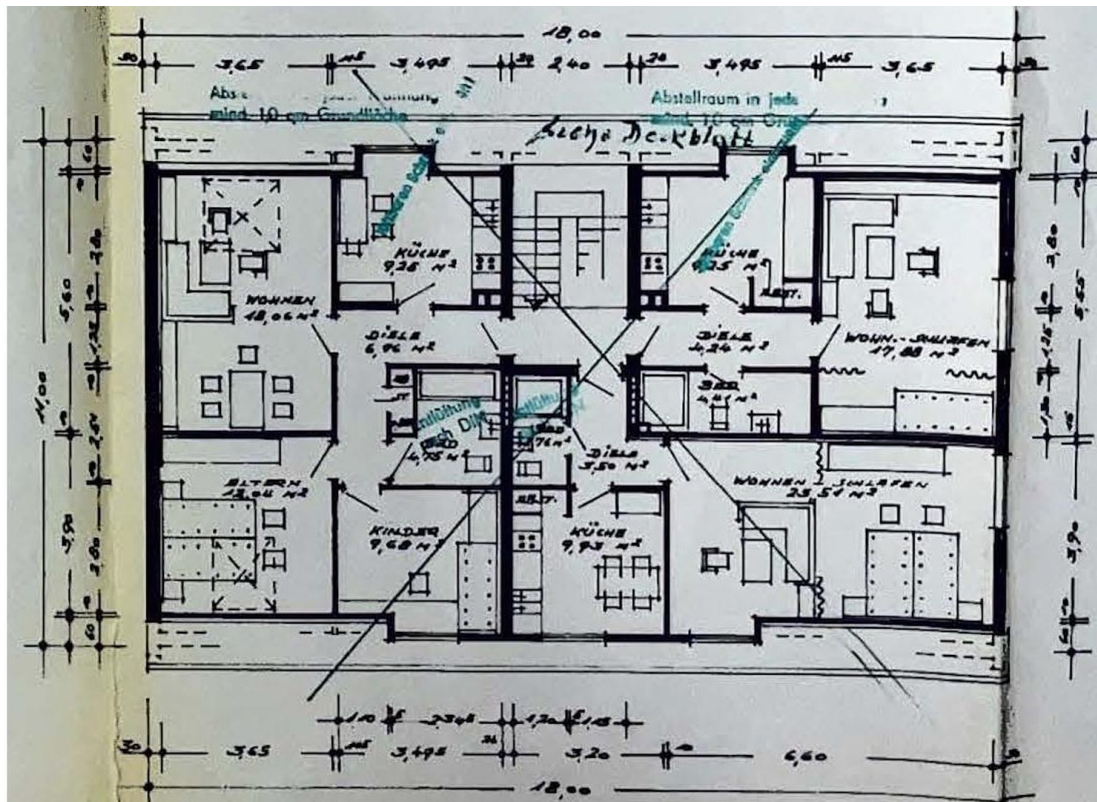


Gartengrundstück

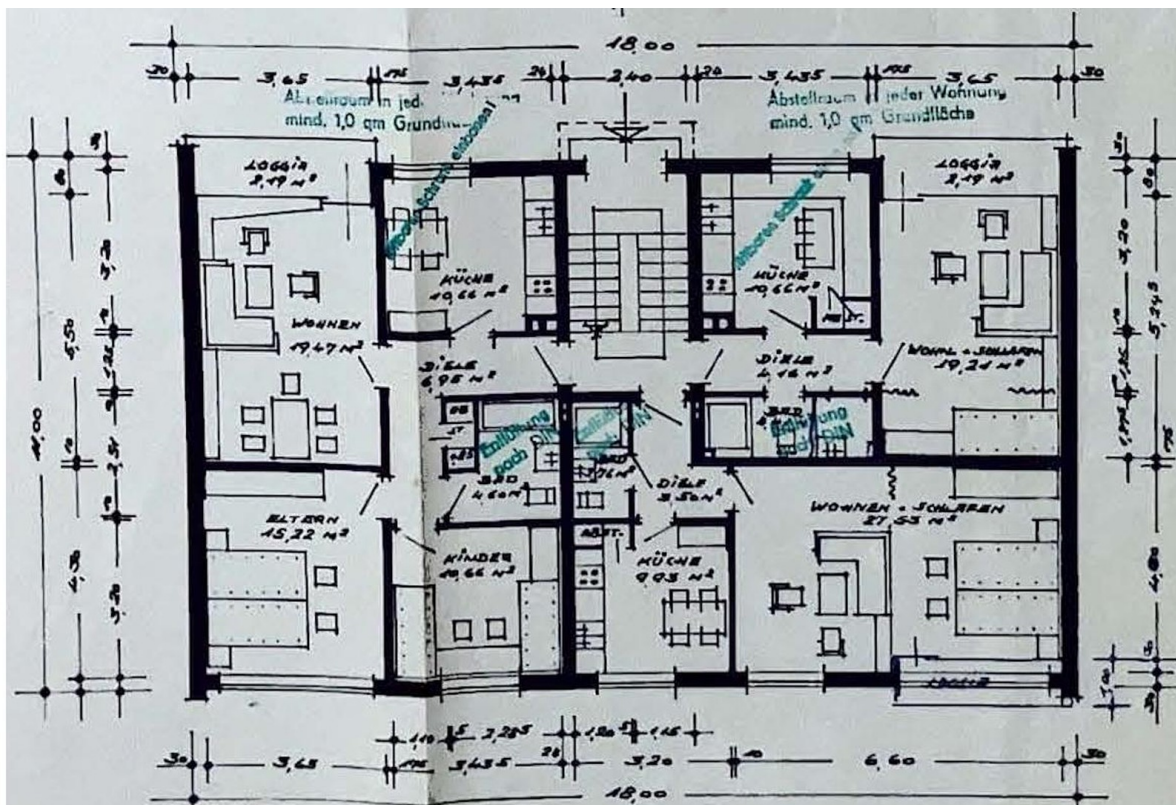


Hof mit Garagen

Exposé - Galerie

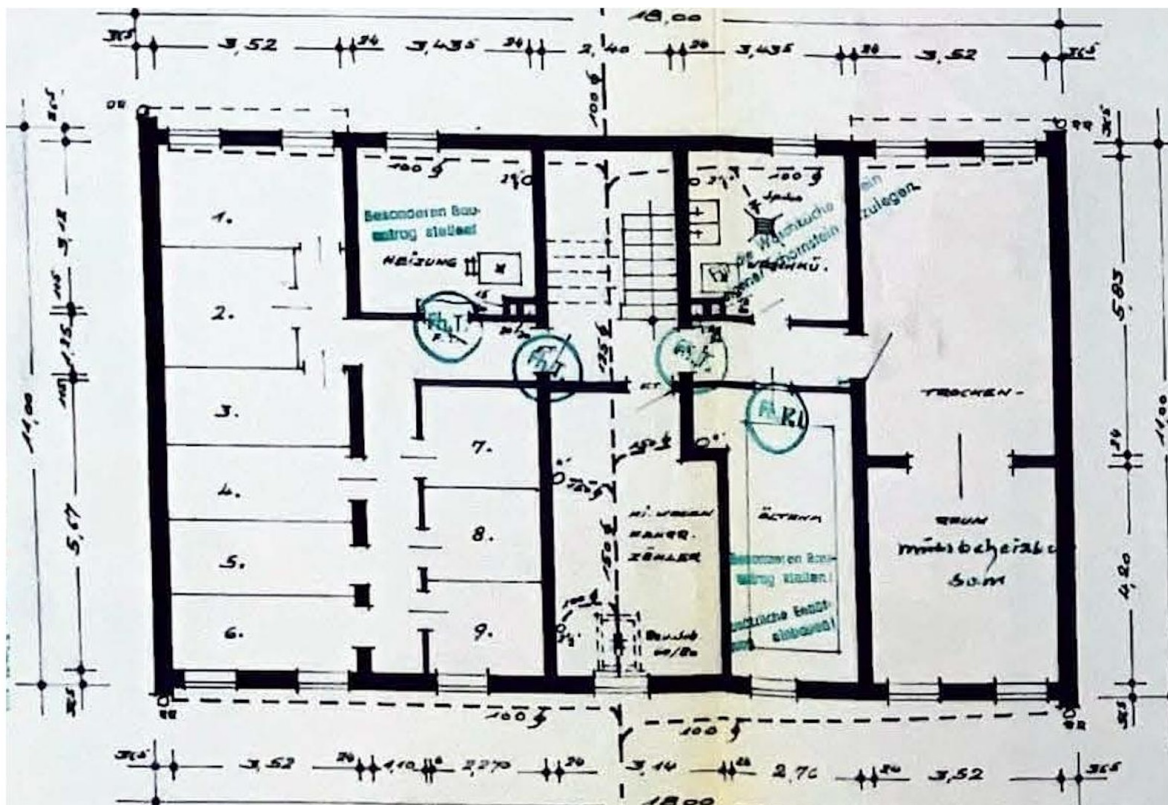


Grundriss DG



Grundriss EG und OG

Exposé - Galerie



Grundriss KG