

Exposé

Wohnung in Bochum

Bezahlbar und solide + erhöhte AfA - EG-Wohnung in Bochum



Objekt-Nr. OM-465765

Wohnung

Verkauf: **85.000 €**

44866 Bochum
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1954	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	2,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	51,00 m ²	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	180 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese vermietete Eigentumswohnung im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in Bochum-Wattenscheid bietet Kapitalanlegern eine interessante Investitionsmöglichkeit mit weiterem Wertsteigerungs- und Mietpotenzial.

Die Wohnung ist aktuell an einen zuverlässigen und langjährigen Mieter vermietet. Die derzeitige Kaltmiete beträgt 350,00 € monatlich. Im Objekt wurden bei Neuvermietungen bereits Mietpreise von 8,00 € bis 9,00 € pro Quadratmeter erzielt, sodass perspektivisch weiteres Mietsteigerungspotenzial vorhanden ist.

Ein zusätzlicher Pluspunkt sind die Stellplätze im Hinterhof, die den Wohnkomfort erhöhen und die Attraktivität der Immobilie langfristig sichern.

Für Investoren besonders interessant: Aufgrund der objektspezifischen Gegebenheiten besteht die Möglichkeit einer erhöhten steuerlichen Abschreibung (AfA). Dies kann die Attraktivität der Kapitalanlage zusätzlich steigern.

Highlights auf einen Blick:

- * Vermietete Eigentumswohnung im Erdgeschoss
- * Aktuelle Kaltmiete: 350,00 € monatlich
- * Solider und zuverlässiger Mieter
- * Mietsteigerungspotenzial durch bereits erzielte Neuvermietungen im Objekt
- * Stellplätze im Hinterhof vorhanden
- * Möglichkeit einer erhöhten AfA
- * Gute Vermietbarkeit
- * Interessante Kapitalanlage mit Entwicklungspotenzial

Die Wohnung eignet sich ideal für Anleger, die eine solide Bestandsimmobilie mit laufenden Mieteinnahmen und zukünftigem Optimierungspotenzial suchen.

Ausstattung

Weitere Ausstattung:
Keller

Sonstiges

Der Verkauf erfolgt direkt vom Eigentümer und ist somit für den Käufer provisionsfrei.

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, weitere Wohnungen in diesem Objekt zu erwerben. Insbesondere für Kapitalanleger bietet sich hier die Chance, einen größeren Bestand innerhalb derselben Eigentümergemeinschaft aufzubauen und von Synergieeffekten bei Verwaltung und Bewirtschaftung zu profitieren.

Beim Erwerb mehrerer Einheiten kann ein attraktiver Paketpreis vereinbart werden. Sprechen Sie uns hierzu gerne an.

Lage

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Wohnlage von Bochum-Wattenscheid. Die Umgebung überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Schulen, Kindergärten sowie dem Stadtzentrum von Wattenscheid. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer sehr guten Anbindung an die umliegenden Städte des Ruhrgebiets über die Autobahnen A40, A43 und A52.

Ein besonderes Highlight dieser Lage ist die unmittelbare Nähe zum beliebten Stadtgarten Wattenscheid. Die weitläufige Parkanlage bietet zahlreiche Spazierwege, Grünflächen und Erholungsmöglichkeiten direkt vor der Haustür. Bekannt ist der Stadtgarten insbesondere für seinen Tierbestand mit Flamingos, Störchen und weiteren Vogelarten, die den Park zu einem beliebten Ausflugsziel für Familien und Naturliebhaber machen.

Die Kombination aus urbaner Infrastruktur, guter Verkehrsanbindung und hohem Freizeitwert macht diesen Standort sowohl für Mieter als auch für Kapitalanleger besonders attraktiv. Die hohe Wohnqualität und die gefragte Mikrolage sorgen für eine nachhaltig gute Vermietbarkeit der Wohnung.

Fazit: Eine gefragte Wohnlage mit Seltenheitswert – direkt am Stadtgarten Wattenscheid gelegen und mit idealer Kombination aus Natur, Erholung und städtischer Infrastruktur.

Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

