



Immobilienexposé
**Kapitalanleger aufgepasst! Renoviertes
Mehrfamilienhaus mit Faktor 15,23 in
Bochum-Bergen**

Objekt-Nr.:
6050



Haus zum Kauf

Kapitalanleger aufgepasst! Renoviertes Mehrfamilienhaus mit Faktor 15,23 in Bochum-Bergen

Kaufpreis
669.000 €

 **484 m²**
Wohnfläche (ca.)

 **15**
Zimmer

 **639 m²**
Grundstück (ca.)

 **110 m²**
Nutzfläche (ca.)

 **1928**
Baujahr

Preise & Kosten

| | | |
|-----------------------------------|---------------------|-----------|
| Preise | Kaufpreis | 669.000 € |
| | Mieteinnahmen (Ist) | 43.920 € |
| Käuferprovision zzgl. USt. | 5,95 % inkl. MwSt. | |

Die Immobilie

| | | |
|------------------------|--------------------------|--------------------|
| Objekt-Nr | 6050 | |
| Stellflächen | Anzahl Stellplätze | 7 |
| | Stellplatzpreis | 0 € |
| | Stellplätze | 7 |
| Weitere Flächen | Wohnfläche (ca.) | 484 m ² |
| | Zimmer | 15 |
| | Nutzfläche (ca.) | 110 m ² |
| | Grundstück (ca.) | 639 m ² |
| | vermietbare Fläche (ca.) | 484 m ² |
| Räume und Flure | Anzahl Etagen | 3 |
| | Anzahl Schlafzimmer | 8 |
| | Anzahl Badezimmer | 7 |
| | Anzahl Wohneinheiten | 6 |

| | | |
|------------------------------|------------------|--------------|
| | Anzahl Balkone | 1 |
| | Anzahl Terrassen | 1 |
| Weitere Informationen | verfügbar ab | Vermietet |
| | Vermietet | ✓ |
| Zustand und Bauart | Baujahr | 1928 |
| | Zustand | modernisiert |
| | Unterkellert | Ja |

Beschreibung

Willkommen in diesem stetig modernisierten 6-Familienhaus auf einem 639 m² großen Grundstück. Dieses ruhige Mehrfamilienhaus umfasst eine großzügige Erdgeschosswohnung mit ca. 130 m², sowie jeweils zwei Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss, mit etwa 65 m² Wohnfläche (1. Obergeschoss links mit ca. 67 m² Wohnfläche). Das Dachgeschoss bietet eine geräumige Wohnung mit ca. 93 m² Wohnfläche.

Jede dieser Wohnungen verfügt über einen kleinen Terrassenbereich oder einen Balkon. Außerdem gehört zu jeder Einheit ein Kellerraum für zusätzlichen Stauraum und mindestens ein Außenstellplatz für jede Wohnung dazu.

Die Erdgeschosswohnung bietet eine großzügige Küche mit Essbereich, inklusive einer Einbauküche mit einer Kochinsel. Das Wohnzimmer ist groß und einladend, und das Badezimmer verfügt über eine Badewanne. Zusätzlich gibt es drei Schlafzimmer, ein Ensuite-

Bad und sogar ein Büro mit direktem Zugang zur Terrasse. Die Bodenbeläge bestehen aus einer Kombination aus Fliesen, Granit und Laminat.

Die Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss sind ebenso in einem renoviertem Zustand und bieten eine Küche mit Essbereich, ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer und ein lichtdurchflutetes Badezimmer mit zwei Fenstern und einer Dusche. In der Diele finden Sie sogar einen kleinen Abstellraum. Die Badezimmer sind stilvoll mit Granit gefliest, und die Bodenbeläge bestehen aus Granit und Laminat.

Die Dachgeschosswohnung beeindruckt mit einer großzügigen Küche und Essbereich, einer Büronische, einem Schlafzimmer und einem Wohnzimmer. Das geflieste Badezimmer verfügt über eine Badewanne. Alle Wohnungen sind mit hochwertigen Isolierfenstern ausgestattet, und die Dachfenster stammen von Velux.

Die Heizung und Warmwasserbereitung erfolgen im gesamten Haus effizient über Fernwärme.

Die Erdgeschosswohnung wird zeitnah vermietet. Die jährliche Nettokaltmiete beträgt 43.920,00 €, wobei 4 der Wohnungen noch Steigerungspotenzial aufweisen.

Ausstattung

Das Mehrfamilienhaus wurde ab 2012 umfassend modernisiert, um langfristig keinen Reparatur- und Instandhaltungsstau entstehen zu lassen.

Modernisierungen

+ Elektroinstallation (2012)

+ Alle Badezimmer inkl. Granitfliesen (2012)

- + Wasserleitungen (2012)
- + Heizung (2012)
- + Alle Fenster (2012)
- + Alle Dachfenster (2012 - 2023)
- + Bodenbeläge (2012 - 2014)
- + Wohnungstüren (2014)
- + Haustür (2014)
- + Neugestaltung Treppenhaus (2014)
- + Neuvermietung des Erdgeschosses

Lage

Das Haus befindet sich im Bochumer Stadtteil Bergen. In direkter Nähe verläuft ein gepflegter öffentlicher Wanderweg, der es Ihnen ermöglicht, den grünen Stadtteil Bochum-Bergen und die angrenzenden Gebiete zu Fuß zu erkunden.

Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist hervorragend, da eine Bushaltestelle nur wenige Schritte entfernt liegt und Sie in kürzester Zeit ins Zentrum von Bochum oder nach Herne gelangen.

Einkaufsmöglichkeiten, wie zum Beispiel ein großer Rewe-Markt, sowie Schulen, Kindergärten, Ärzte und sogar ein Altenheim sind bequem zu Fuß erreichbar und sorgen für eine optimale Nahversorgung.

Darüber hinaus bietet die Lage eine gute Verkehrsanbindung zu den benachbarten Städten Gelsenkirchen, Recklinghausen, Dortmund und Essen über die Autobahnen A40 und A43.

Sonstiges

Eine Besichtigung sagt mehr als das beste Exposé, denn dieses dient nur als Vorabinformation.

Bitte beachten Sie, dass nur vollständig ausgefüllte Kontaktformulare (vollständiger Name, aktuelle Privatanschrift, (Mobil-) Rufnummer, E-Mail Adresse) für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins berücksichtigt werden können. Besichtigungstermine sind kurzfristig nach vorheriger Terminabstimmung mit uns möglich. Von unangemeldeten Besuchen im Haus bitten wir unbedingt abzusehen.

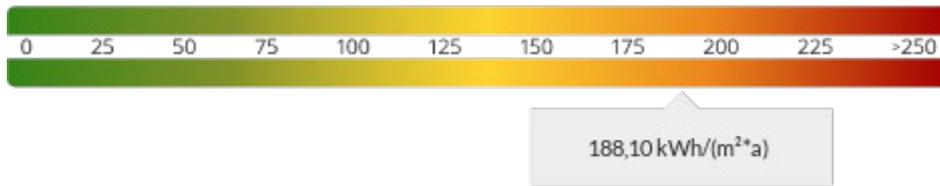
Rufen Sie uns an, wenn wir Ihr Interesse wecken konnten.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und beruhen ausschließlich auf Informationen, die uns vom Auftraggeber übermittelt wurden. Wir bitten um Verständnis, dass wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit sowie Aktualität keine Haftung übernehmen können.

Wir sind nach dem Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, die Identität der Käufer und Verkäufer festzuhalten. Hier bitten wir um Verständnis, dass wir hier vollständige Kopien des Personalausweises anfertigen oder diese optisch digital erfassen.

HINWEIS: Käuferprovision in Höhe von 5.95 % inkl. MwSt. verdient und fällig nach Abschluss der notariellen Beurkundung. Die Provision errechnet sich aus dem notariell beurkundeten Kaufpreis.

Energiebedarfsausweis



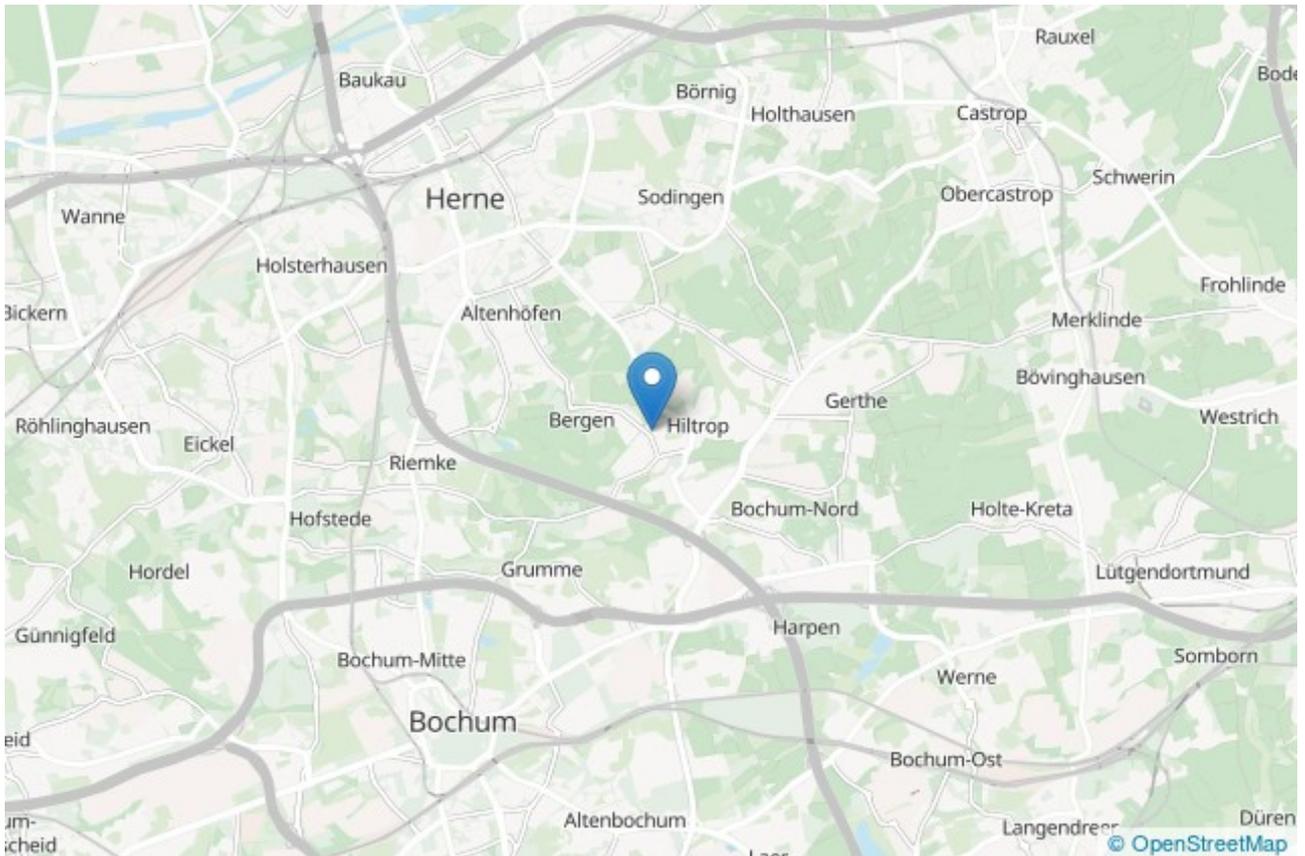
| | |
|-----------------------------------|--------------------------------|
| Endenergiebedarf | 188,10 kWh/(m ² *a) |
| Befeuerungsart | Fernwärme |
| Wesentlicher Energieträger | FERN |
| Energieeffizienzklasse | F |
| Gültig bis | 11.06.2024 |

Ihr Ansprechpartner

| | |
|----------------|------------------------|
| Name | Celine Fuhlrott |
| Telefon | 0201 60 99 79 40 |
| Ort | 45359 Essen / Frintrop |
| E-Mail | cf@wierig-immo.eu |

Lage und Umgebung

44807 Bochum





Außenansicht



Außenfoto



EG Wohnzimmer



EG Schlafzimmer



EG Schlafzimmer



EG Küche



EG Küche



EG Badezimmer



1. OG links Küche



1. OG Balkon



DG Wohnzimmer



DG Badezimmer

Förderungsmöglichkeiten verwirklichen Ihren Traum vom Eigenheim



- **KfW-Bank Förderung:** Die KfW-Bank vergibt bei Eigenheimen zinsgünstige Kredite für den Hausbau, Kauf von Bestandsimmobilien und Sanierungen.
- **BAFA Förderung:** Das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) vergibt Zuschüsse für den Einsatz erneuerbarer Energien beim Heizen.
- **Öffentliche Wohnraumförderung:** Mit dem Wohnraumförderungsgesetz fördert der Staat den Bau neuer Häuser durch zinsgünstige Darlehen, finanzielle Zuschüsse oder vergünstigtem Bauland – speziell für einkommensschwache Familien.

Vereinbaren Sie Ihre unverbindliche Beratung: 0201 - 60 99 79 40



Förderungsmöglichkeiten



Wir bringen MENSCH und IMMOBILIE zusammen.

Wir beraten Sie vertrauensvoll bei Verkauf und Vermietung Ihrer Immobilie - und bewerten Ihre Immobilie professionell und marktgerecht kostenfrei.



WIERIG Immobilien GmbH