



WP



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Objektnummer FALC-BeWa-82607

**INNENSTADT | Wohn- und Geschäftshaus mit Garagen und Stellplätzen \*Provisionsfrei für den Käufer\***

### Eckdaten

<b>Kaufpreis</b>	<b>2.940.000,00 €</b>
<b>Kaufpreis pro m<sup>2</sup></b>	<b>1.788,32 €</b>
<b>Jahresnettomiete</b>	<b>196.800,00 €</b>
<b>Faktor</b>	<b>14,9</b>

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>890,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>1.844,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>1.644,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>26,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>25,0</b>
<b>Anzahl Gewerbeeinheiten</b>	<b>3,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1956</b>
<b>Zustand</b>	<b>Teil/Vollrenoviert</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2025</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen</b>
<b>Befeuerng</b>	<b>Gas</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Garage, Außenstellplatz</b>
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>29.10.2028</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>96.8 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>C</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>29.10.2018</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Lage

**Der Standort Bochum bietet ausgezeichnete Rahmenbedingungen für Investitionen und Unternehmen. Die Stadt zählt zu den dynamischsten Wirtschafts- und Wissenschaftsstandorten der Metropole Ruhr und überzeugt durch eine gelungene Mischung aus industrieller Tradition, moderner Dienstleistungswirtschaft, zukunftsorientierten Forschungsinstituten und einer stetig wachsenden Hochschullandschaft.**

**Bochum ist mit rund 370.000 Einwohnern eine bedeutende Großstadt im Herzen des Ruhrgebiets und Teil der Metropolregion Rhein-Ruhr mit über fünf Millionen Menschen. Durch die zentrale Lage zwischen Dortmund und Essen ist Bochum hervorragend angebunden und profitiert von einer starken wirtschaftlichen und infrastrukturellen Vernetzung innerhalb der Region.**

**Als geografisches Zentrum des Ruhrgebiets ist Bochum ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt: Über die Autobahnen A40, A43 und A44 sowie mehrere Bundesstraßen besteht eine optimale Verbindung in alle Richtungen. Mit dem öffentlichen Nahverkehr sind umliegende Städte wie Essen, Dortmund oder Gelsenkirchen in wenigen Minuten erreichbar. Der Hauptbahnhof Bochum ist Teil des ICE-Netzes der Deutschen Bahn. Der internationale Flughafen Düsseldorf liegt nur etwa 35 Minuten entfernt.**

**Die angebotene Liegenschaft befindet sich in Bochum-Hamme, einem beliebten Stadtteil westlich der Innenstadt. Die Alleestraße verläuft direkt in Richtung Zentrum und zeichnet sich durch ihre zentrale, verkehrsgünstige und urbane Lage aus. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie eine Vielzahl von Cafés und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Schulen, Kindergärten, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Lebens sind fußläufig erreichbar.**

**Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Mehrere Bus- und Straßenbahnlinien verlaufen entlang der Alleestraße und gewährleisten eine schnelle Verbindung in die Innenstadt sowie zu den umliegenden Stadtteilen. Der Bochumer Hauptbahnhof ist nur wenige Fahrminuten entfernt.**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



## **Objektbeschreibung**

**Das im Jahr 1956 und in Massivbauweise erbaute, voll unterkellerte, gepflegte Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in zentraler und verkehrsgünstiger Lage zwischen dem Heusnerviertel und der Innenstadt.**

**Die Liegenschaft verfügt insgesamt über 15 Garagen. 10 Kfz-Stellplätzen, 3 Gewerbe- und 13 Wohneinheiten, die sich auf eine vermietbare Gesamtwohnnutzfläche von ca. 1.644,00 m<sup>2</sup> verteilen.**

**Die im Hinterhof gelegenen Garagen und Kfz-Stellplätze sind über die eigene Durchfahrt zu erreichen sind.**

**Die baurechtlich und in der derzeitigen Nutzung genehmigten (vorbehaltlich einer Prüfung der Bauakte) Wohneinheiten, befinden sich allgemein in einem guten Zustand und sind aktuell voll vermietet.**

**Beheizt wird die Liegenschaft per Gas-Zentralheizung von 11/2015. Die Warmwasserbereitung erfolgt per elektrischen Durchlauferhitzern. Fallrohre, Steigleitungen und Elektroinstallationen wurden größtenteils schon mal erneuert.**

**Der derzeitige Eigentümer hat das Gebäude bisher selbst verwaltet und fortlaufend in Stand gehalten. Zusätzlich wurden in den letzten Jahren Investitionen vorgenommen. Das Gebäude weist keinen ersichtlichen Sanierungsrückstand auf.**

**Neben der im Jahr 2015 erneuerten Heizungsanlage, wurden vor ca. 5 Jahren fast alle Fenster durch 3-fach-verglaste Kunststofffenster getauscht. Die Wohnungen wurden bei Mieterwechsel sukzessiv renoviert (13 von 13 Wohnungen inkl. Bädern). Vor ca. 10 Jahren wurde das Dach saniert. Dabei wurden Gauben eingesetzt, sowie die Dämmung und die Dacheindeckung erneuert.**

**Aufgrund der guten Mikrolage, der attraktiven 2/3-Raum-Grundrisse, sowie der selektiven Mieterauswahl (ausschließlich Selbstzahler), ist die Mieterstruktur als gut und homogen zu bezeichnen, dementsprechend gering ist die Fluktuation.**

**Altlasten und Baulasten sind keine bekannt. Es sind Wegerechte zu den Nachbargrundstücken eingetragen.**

**Das Objekt eignet sich hervorragend für einen Bestandshalter, der die vorhandenen Potentiale langfristig optimiert.**



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

## **Ausstattung**

- **5-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Lage**
- **13 Wohneinheiten**
- **drei Gewerbeeinheiten**
- **10 KFZ-Stellplätze**
- **15 Garagen**
- **ca. 890 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- **ca. 754 m<sup>2</sup> Gewerbefläche**
- **ca. 1.644 m<sup>2</sup> Wohn - / Nutzfläche**
- **ein Flurstück mit eigener Zufahrt**
- **alle Etagen sind mit Süd-ausgerichteten Balkonen bzw. Terrassen ausgestattet**
- **sukzessive Erneuerung der Wohnungen**
- **Beheizung per Gas-Zentralheizung (Bj. 11/2015)**
- **Kunststoff - Fenster - 3-fach-verglast**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Sonstiges**

***Bei weitergehendem Interesse bitten wir um Ihr Feedback. Im Anschluss stellen wir Ihnen die uns bereits vorliegenden Unterlagen zur Ankaufsprüfung zur Verfügung.***

***Bei Kontaktaufnahme per E-Mail: Geben Sie bitte immer die vollständige Adresse und Rufnummer an - vielen Dank!***

***Für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins ist – nach interner Abstimmung mit der Verkäuferseite – die Vorlage eines Liquiditätsnachweises oder einer ersten Finanzierungszusage erforderlich.***

***Erste aufkommende Fragen zum Objekt beantworten wir gerne vorab telefonisch. Wir freuen uns auf einen konstruktiven Austausch.***

***Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.***

***Sie denken über den Verkauf Ihrer Immobilie nach?  
Profitieren Sie von einer professionellen Wertermittlung, einem optimalen Preis und einem persönlichen Rundum-Service- diskret, transparent und zuverlässig.***

***Finanzierungsberatung gewünscht?  
Gerne vermitteln wir Ihnen über unser Partnerunternehmen FALC-Finance die passende Baufinanzierung zu attraktiven Konditionen , individuell auf Ihre Bedürfnisse abgestimmt.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**  
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim  
[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)  
[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

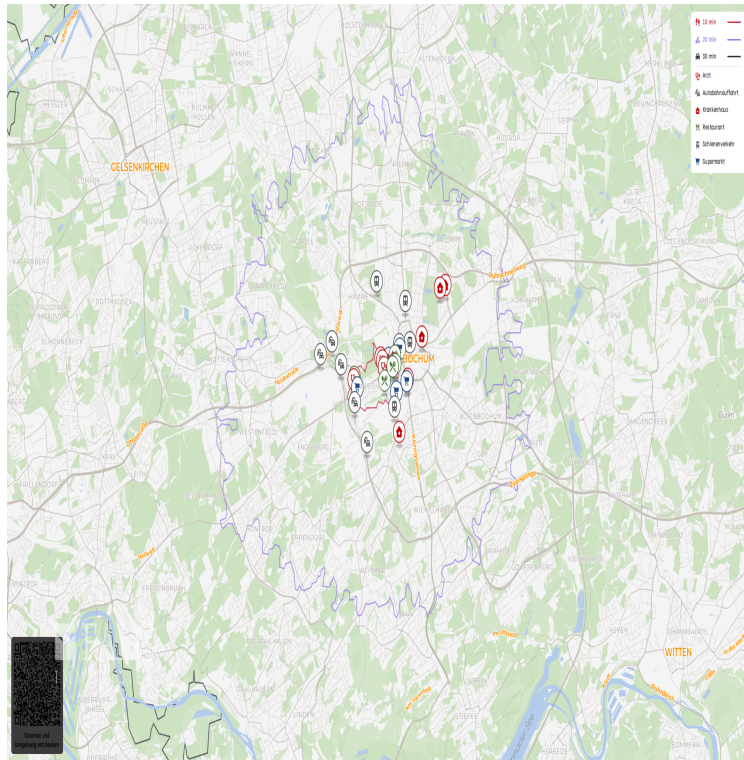
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)