



Wohnfläche

**280 m<sup>2</sup>**



Zimmer

**12**



Grundstücksfläche

**1.125 m<sup>2</sup>**



Kaufpreis

**499.000 €**

## Objektdetails

### Preise

Kaufpreis 499.000 €

Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.)

Mieteinnahmen 24.828,00

### Ausstattung

Heizung Gas

Gartennutzung Ja

Bauweise Massiv

Dachform Satteldach

### Flächen

Wohnfläche 280 m<sup>2</sup>

Nutzfläche 49 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche	1.125 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	329.4
Vermietbare Fläche	280.44
Anzahl Zimmer	11.5
Wohneinheiten	3

### Zustand

Baujahr	1951
Zustand	Teil-/Vollrenoviert

### Sonstiges

Objektnummer	135115NW
Objekt-ID	FIO-10517512510
Anbieter-ID	372100
Objektyp	Mehrfamilienhaus

## Objektbeschreibung

Im wunderschönen Stadtteil Eppendorf gelegen überzeugt dieses im Jahr 1951 errichtete Mehrfamilienhaus mit solider Bauweise. Diese Immobilie in Bochum bietet mit ca. 280,44 m<sup>2</sup> für Mieter diverse Wohnmöglichkeiten und stellt so eine sehr attraktive Investitionschance dar. Das Haus verfügt über eine Gaszentralheizung.

## Beschreibung Ausstattung

Dieses charmante Mehrfamilienhaus bietet gepflegten Wohnkomfort und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ausgestattet mit doppelverglasten Kunststofffenstern, sorgt es für hervorragende Wärme- und Schalldämmung. In den Wohnräumen und Küche wurde hochwertiges Laminat verlegt, während die Badezimmer mit pflegeleichten Fliesen versehen sind.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet dadurch reichlich Stauraum und flexible Nutzungsmöglichkeiten. Das Dachgeschoss ist bereits ausgebaut und bietet zusätzlichen Wohnraum, während der Spitzboden als Stauraum dienen kann.

Das Dachgeschoss wurde im Jahr 2015 komplett erneuert, inklusive moderner Dämmung sowie neuer Strom- und Wasserleitungen, was die Energieeffizienz des Hauses steigert.

Für Fahrzeuge stehen eine Garage und drei Stellplätze zur Verfügung, was ausreichend Parkmöglichkeiten für die ganze Familie und Gäste bietet. Dieses Mehrfamilienhaus vereint modernen Komfort mit zukünftigen Erweiterungsmöglichkeiten und stellt eine attraktive Wohnlösung dar.

## sonstige Angaben

Derzeit ist das Objekt voll vermietet.

Die Mieter im Erdgeschoss ziehen zum 30.03.2025 aus. Dementsprechend können Sie die Wohnung direkt selbst nutzen!

Aus privaten Schutz der Mieter, werden keine Innenbilder der Räumlichkeiten im Internet veröffentlicht. Diese werden wir Ihnen gerne bei der Besichtigung präsentieren.

Das Objekt verfügt über eine großzügige Grundstücksfläche.

Die Stadt Bochum teilte mit, dass es Anbau Möglichkeiten bei dem Objekt gibt.

Weitere Möglichkeiten auf dem Grundstück zu bauen müssten über eine Bauvoranfrage in Erfahrung gebracht werden, wenn man

ein konkretes Vorhaben angeben kann.

VERBRAUCHERINFO 1. Maklerleistung ist der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages bzw. Vermittlung eines Vertrages über eine Immobilie gegen die Courtagezahlungspflicht des Kunden 2. Unternehmer, Anschrift, Beschwerdeadressat LBSi NordWest, Himmelreichallee 40, 48149 Münster, Tel: 0251/973233-997, eMail: info@lbsi-nordwest.de GF: Roland Hustert, Volker Goldbeck 3. Es besteht ein Widerrufsrecht 4. Weitere Infos: verbraucherinfo.lbsi-nordwest.de

## Objektbilder



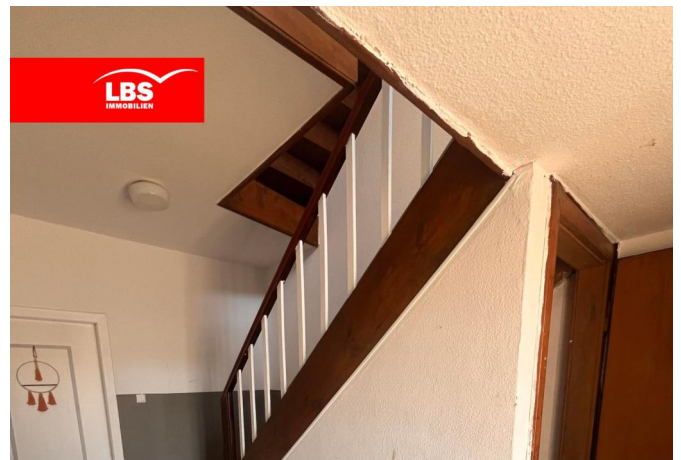
Außenansicht vom Garten



Außenansicht

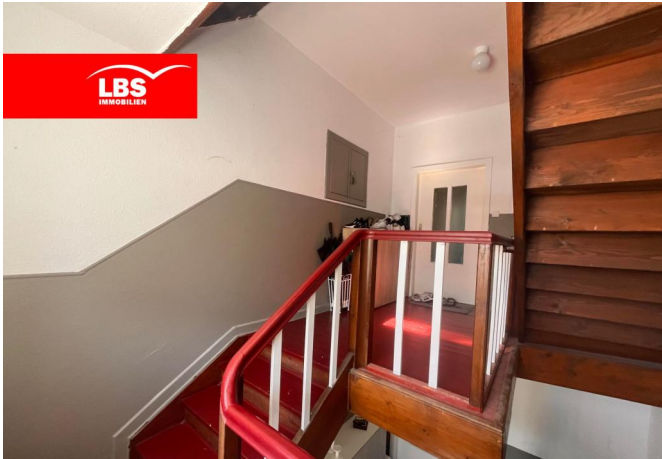


Garage



Treppenhaus EG





Treppenhaus 1 OG



Treppenhaus 1 OG



Treppenhaus DG



Keller



Grundriss Keller



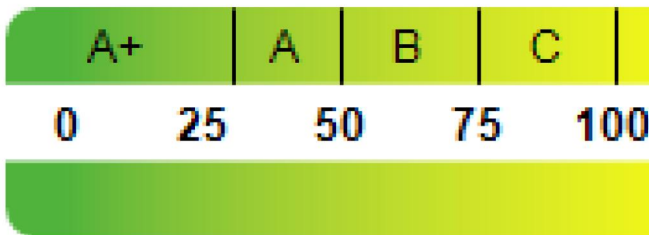
Grundriss EG



Grundriss 1 OG



Grundrisse DG



Kennwert Energieausweis

### Energiepass

Endenergiebedarf dieses Gebäudes  
**127,2 kWh/(m²a)**



Gültig bis 16.07.2034

Endenergiebedarf 127,20

Jahrgang 2014

Primär Energieträger Gas

Wertklasse D

Energieausweistyp Bedarfsausweis

Baujahr lt. Energieausweis	1951
Ausstellungsdatum	17.07.2024
Gebäudeart	Wohngebäude

## Beschreibung Lage



Eppendorf hat sich zu einer der beliebtesten Wohnlagen in Bochum entwickelt. Dinge des täglichen Bedarfs können hier fußläufig erledigt werden. z.B. Rewe "Lenk" - Bäckerei "Naber" - Gastronomen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. – Eppendorf bietet seinen Anwohnern ein rundum attraktives Angebot.

Neben dem beliebten Dorfkern kommt auch die Nähe zur Natur nicht zu kurz - mit dem Südpark sowie den vielen Wanderwegen entlang der Felder und Wälder liegt die Natur ebenfalls direkt vor der Haustür. Trotz dieser geradezu idyllischen Lage erreichen Sie auf kurzem Weg die Autobahnen A40 und A448 und somit sind auch die angrenzenden Städte, wie Witten, Essen und auch Dortmund in kürzester Zeit zu erreichen.

Ihr Ansprechpartner

**Sandra Baczkiewicz**

Telefon: 0234 494590

E-Mail: bochum.linden@immo.lbs-nw.de

