Gepflegtes, vollvermietetes Mehrfamilienhaus mit 3 Wohn-/ 1 Gewerbeeinheit in zentraler Lage

Objektdaten	
Objektnummer	172732-6236
Wohnfläche	530 m²

Ihr Ansprechpartner

Schwelme Immobilien

Schwelme Immobilien
Barmer Straße 1
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787
Fax: 02336 7786

© Copyright Westdeutsche Immobilienbörse e.V.

Objektbeschreibung

Dieses ca. 1914 massiv erbaute Wohn-/ und Geschäftshaus liegt zentral gelegen im beliebten Bochumer Stadtteil Linden. Die Immobilie verfügt über eine Wohn-/ Nutzfläche von insgesamt ca. 509 m² aufgeteilt auf eine ca. 125 m² große Gewerbeeinheit im Erdgeschoss sowie drei Wohnungen im 1.Ober-/ bis Dachgeschoss. Die Nutzfläche im Spitzboden ist wohnlich ausgebaut und wird aktuell von den Mietern des Dachgeschosses mitgenutzt. Die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss befindet sich in einem sehr gepflegten Gesamtzustand und ist seit 2021 an eine erfolgreich laufende Massage-/ und Lymphdrainagepraxis vermietet. Die ca. 125 m² große Gewerbeeinheit teilt sich auf einen, durch die großen Schaufenster sehr gut belichteten Eingangs- und Wartebereich sowie im hinteren Bereich auf zwei Behandlungsräume, ein Badezimmer sowie eine große Wohnküche auf. Neben dem Hauptzugang auf der Straßenseite ist diese Einheit auch über das zentrale Treppenhaus zugänglich. Des Weiteren verfügt die Einheit auch über einen Zugang in den rückseitigen Garten. Dieser eingezäunte, großzügige Garten mit Terrasse wird aktuell von den Mietern der Obergeschosswohnung genutzt und gepflegt. Über den seitlichen Hauszugang gelangen Sie in das zentrale und helle Treppenhaus, über das die drei Wohnungen sowie der Keller und Spitzboden erreichbar sind. Auch die Wohnung befinden sich in einem gepflegten Gesamtzustand. Teilweise durch Eigeninitiative haben sich die Mieter Ihr eigenes Zuhause geschaffen. Die Wohnungen verfügen alle über Tageslichtbäder, die teilweise bereits modernisiert und/ oder neu gefliest sind. Darüber hinaus haben die Wohnungen im 1. und 2. OG einen Balkon sowie im Dachgeschoss eine Loggia. Aufgrund der Süd- Ostausrichtung genießen die Mieter hier von morgens an die Sonne sowie aus der Dachgeschosswohnung einen traumhaften Ausblick. Da sich alle Mieter im Haus sehr wohlfühlen und die Mieterin der Gewerbeeinheit die Vorzüge der guten Sichtlage, als auch die Wohnungsmieter Ihre Balkone und den Garten zu schätzen wissen, haben Sie hier die Möglichkeit eine solide Kapitalanlage mit einer intakten Mieterstruktur und nachhaltigen Vermietungssituation zu erwerben. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und übersenden Ihnen gerne unser ausführliches Exposé mit weiteren Impressionen dieser Immobilie.

Lage

Bochum- Linden -In Linden leben viele Menschen, die nie wieder woanders hin wollen das hat seinen Grund: Denn wer hier wohnt, hat in der direkten Umgebung alles parat.-(Quelle: www.linden-bewegt.de) Bochum- Linden liegt im Süd-Westen von Bochum, ca. 10 km von der Bochumer Innenstadt entfernt. Rund um die Hattinger Straße befinden sich alle Geschäfte des alltäglichen Bedarfs: Vielfalt von Einzelhandelsgeschäften, Apotheken, Ärzte, Krankenhäuser sowie Grund- und weiterführende Schulen, Kindergärten u.v.m. Das gleiche gilt für gute Restaurants, selbst ein paar echte Kneipen gibt es im Stadtteil noch. Naturliebhaber kommen in dem von Bergbau geprägten Viertel ebenso auf ihre Kosten: Ein großes Hallenfreibad liegt mitten im Wald oder die Ruhr wenige Gehminuten entfernt. Auch Künstler und Kulturschaffende schätzen diese inspirierende Umgebung und haben sich im Viertel niedergelassen, so dass neben der großen Tradition des familiären Stadtteils auch immer wieder neues Leben einzieht. Durch Linden führen die Straßenbahnlinien 308 und 318 von Gerthe bzw. Bochum Hauptbahnhof nach Hattingen und Dahlhausen. In Ergänzung dazu verkehren im Bereich Linden die Buslinien 352 sowie 357, wobei letztere ebenfalls eine Verbindung zum Bahnhof in Dahlhausen ermöglicht. Der Stadtteil verfügt auch über eine sehr gute Anbindung an die umliegenden Autobahnen: Über die ca. 10 km entfernte B227 im Westen sind sowohl die A44 als auch A52, im Norden ca. 8 km entfernt die A40 sowie im Osten ca. 6 km entfernt die A448 erreichbar.

Ausstattung

Dachform: Walmdach mit zwei Gauben auf der Straßenseite und einer Gaube auf der Giebelseite Fassade: Glattputz, im Bereich der Dachunterseite und Gauben mit Stuckarbeiten, zweifarbiger Anstrich Decken: Kellerdecke Beton, Geschossdecken Holzbalkendecke mit Schüttdämmung Fenster: Frontseite einfachverglaste Holzfenster, im Treppenhaus mit Ornamentverglasung. Rückseite sowie Schaufenster in der Gewerbeeinheit isolierverglaste Kunststofffenster Haustür: Holz, mit Glaseinsatz Gegensprechanlage: Ja, innerhalb der Wohnungen Treppenhaus: Treppenanlage aus Holz Wohnungstüren: Holztüren mit Glaseinsatz, im 1. und 2. OG altbautypisch deckenhohes Türelement. Nebeneingang zur Gewerbeeinheit: Aluminium, weiß mit Glaseinsatz Badezimmer: Tageslichtbädern im 1./2.OG mit Badewanne im DG mit Badewanne und Dusche, teilweise bereits modernisiert und/ oder modern gefliest. Zusätzliches kleines Tageslichtbad im Spitzboden mit Dusche. Gäste-WC: In der Dachgeschosswohnung, innenliegend Keller: Vollkeller mit Außenzugang zum rückseitigen Garten, klassischen Kellerräumen für jede Wohnung, gemeinschaftlich nutzbarer Wasch-/ und Trockenraum Elektroverteilung: Unterverteilung mit Kippsicherungen und tlw. mit FI- Schalter Heizungsart: Gasbrennwertkessel mit Warmwasserspeicher, Hersteller Viessmann, Bj. 2016. Für die Heizungsanlage besteht ein Wärmecontracting- Vertrag, d.h. die Heizungsanlage ist für 15 Jahre bis zum 31.10.2031 gemietet. Elektronische Heizkostenverteiler sind vorhanden. Warmwasser: Über die Heizungsanlage Balkon/ Loggia: Im 1./2.OG Balkone, im DG Loggia mit Süd- Ostausrichtung. EG mit Zugang zur rückseitigen Terrasse. Grundstück: Ca. 570 m² großes Kaufgrundstück Garten: Der rückseitige, eingezäunte Garten mit Gartenhaus, Rasen-/ und umlaufenden Beetflächen sowie einer Terrasse mit Markise. Der Gartenbereich wird aktuell von den Mietern der Wohnung im 1.OG genutzt und gepflegt. PKW- Stellplätze: 4, 2 Außenstellplatz und 2 Carports Aufteilung der Wohn-/ Nutzfläche: EG ca. 125 m² gewerbliche Nutzfläche, aufgeteilt auf 5,5 Räume, 1./ 2.OG ca. 116 m² Wohnfläche aufgeteilt auf 4 Zimmer, DG ca. 106 m² Wohnfläche aufgeteilt auf 4 Zimmer. Der Spitzboden wurde wohnlich ausgebaut, hier steht eine wohnlich ausgebaute Nutzfläche von ca. 46 m² zur Verfügung. Aktuell wird der Spitzboden von den Mietern der DG- Wohnung mitgenutzt. Aktuell alle Einheiten vermietet. Monatliche Mieteinnahmen: Ist- Miete: 36.851 EUR/ Jahr/ Soll- Miete 39.751 EUR Nebenkosten: 13.076 EUR/ Jahr, darin enthalten sind die Kosten für Grundbesitzabgaben, Wasser, Allgemeinstrom, Schornsteinfeger, Gebäudeversicherung, Kabelfernsehen, Außenanlagenpflege, Heizung Investitionsbedarf: Energetische Modernisierung der Fenster auf der Straßenseite, im Treppenhaus und der Dachflächenfenster im Spitzboden, Beseitigung von Putzrissen im Treppenhausbereich sowie an der Außenfassade

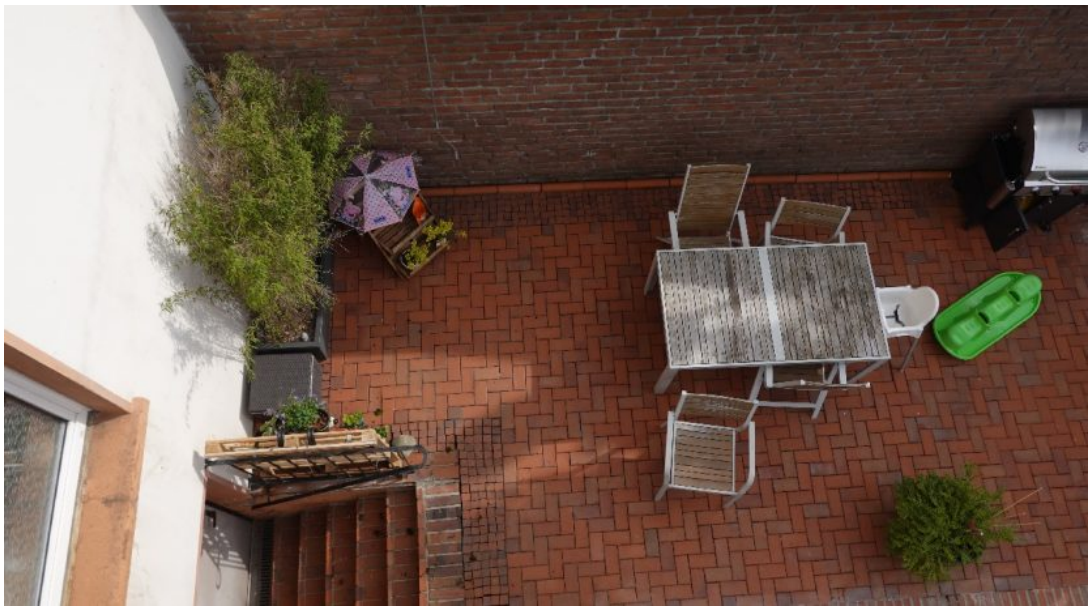
Sonstiges

© Copyright Westdeutsche Immobilienbörse e.V.

Der Energieausweis wird den Interessenten bie der Besichtigung vorgelegt und in Kopie übergeben: Energieausweis: Bedarfsausweis gültig von: 03.07.2023 Endenergiebedarf Wärme: 150.2 kWh/(m²a) Energieeffizienzklasse: E Baujahr: 1914

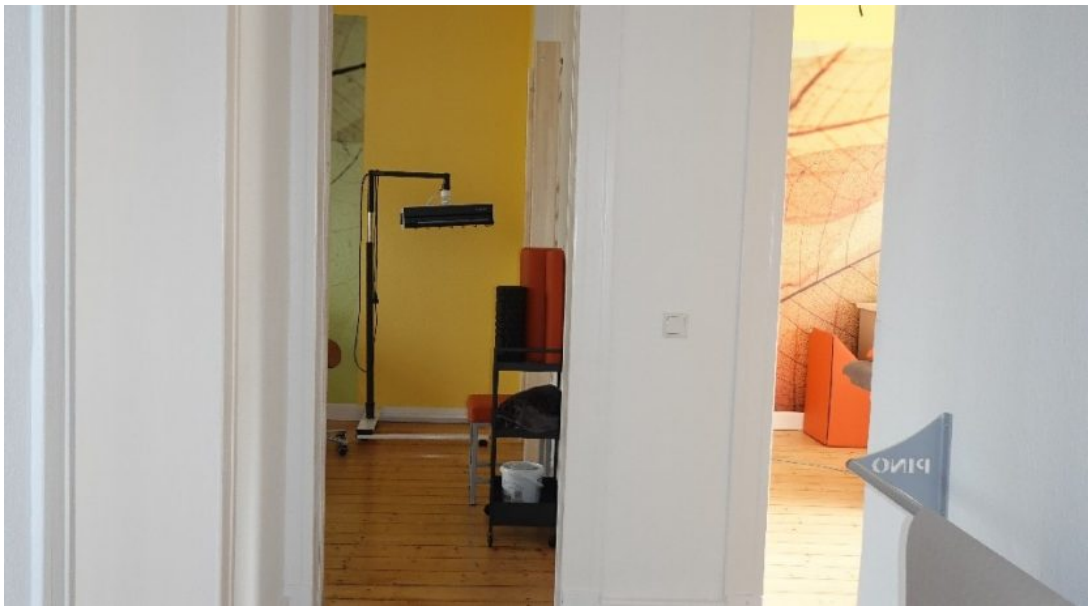
© Copyright Westdeutsche Immobilienbörse e.V.

© Copyright Westdeutsche Immobilienbörse e.V.

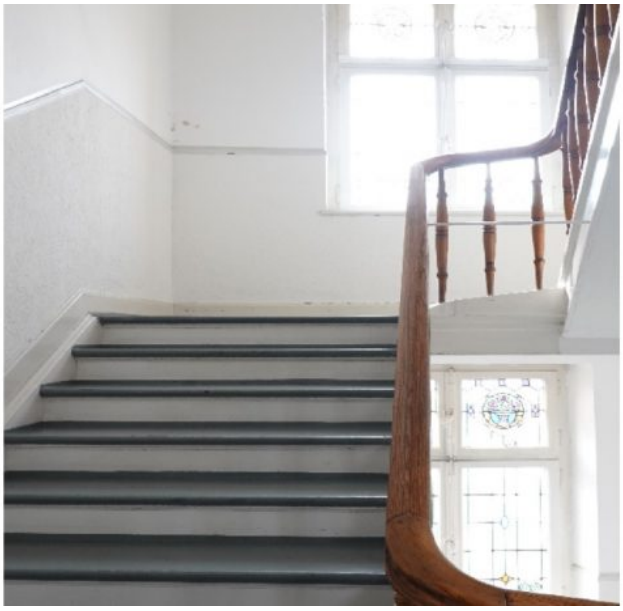


© Copyright Westdeutsche Immobilienbörse e.V.

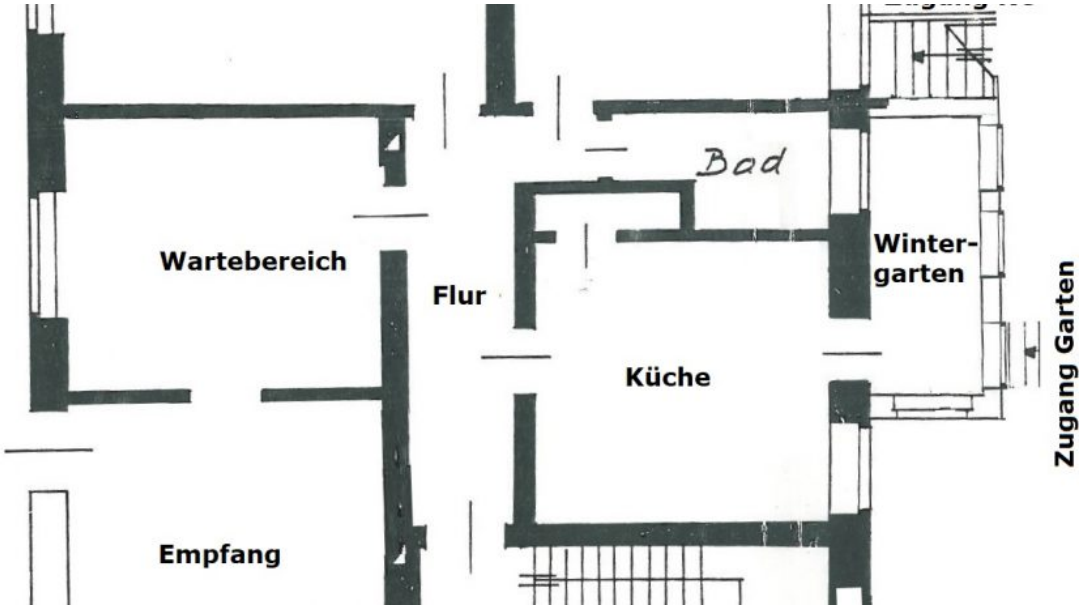
© Copyright Westdeutsche Immobilienbörse e.V.



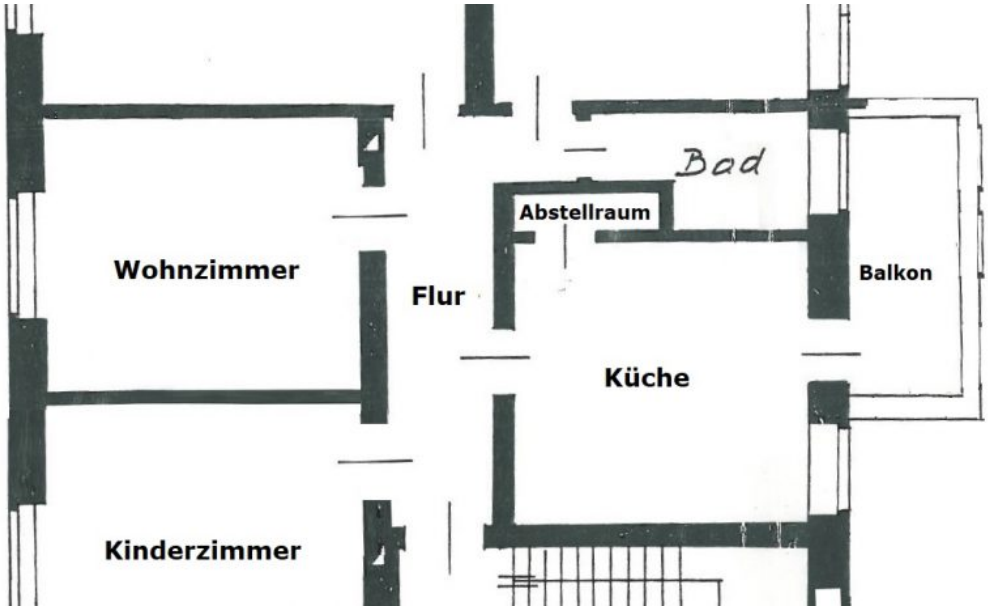
© Copyright Westdeutsche Immobilienbörse e.V.

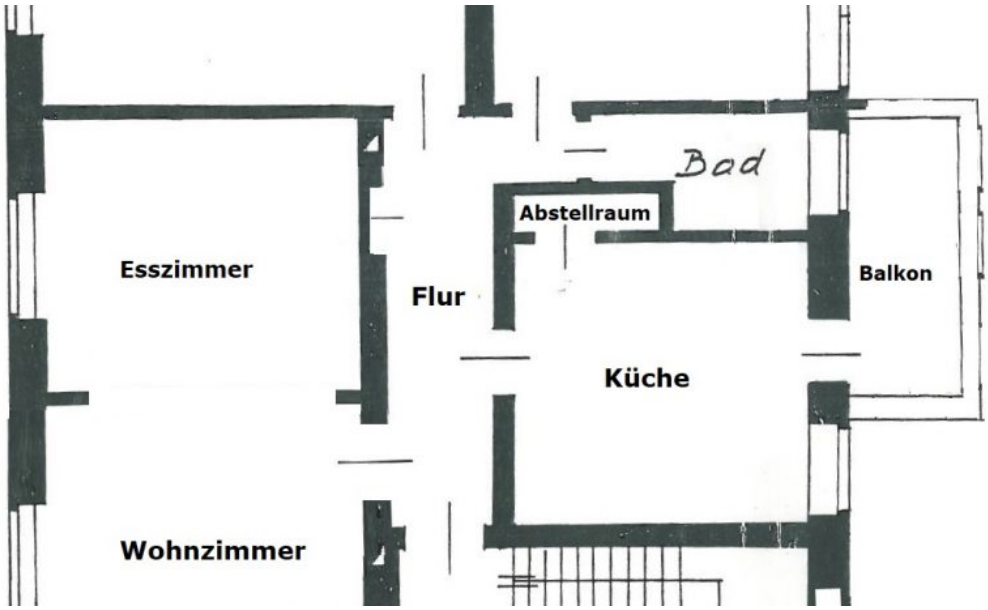


© Copyright Westdeutsche Immobilienbörse e.V.

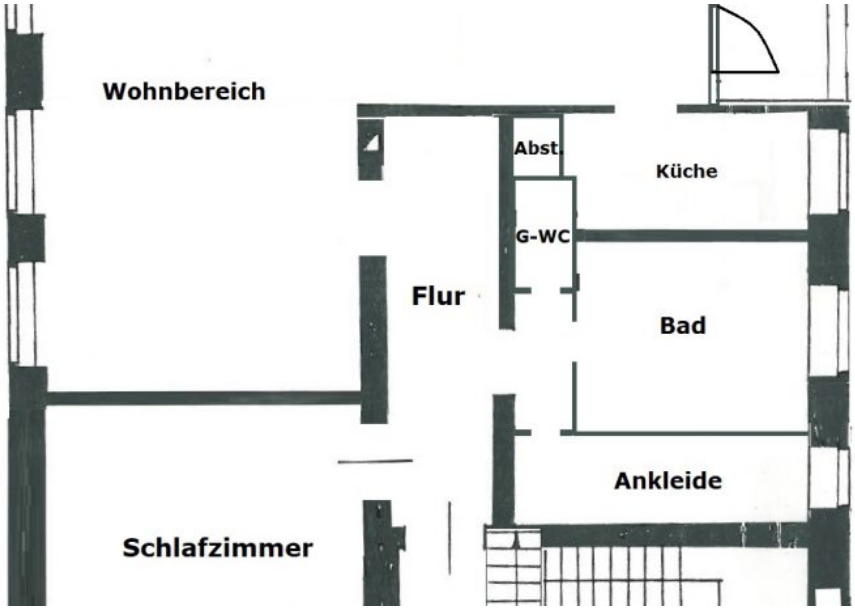


© Copyright Westdeutsche Immobilienbörse e.V.





© Copyright Westdeutsche Immobilienbörse e.V.



© Copyright Westdeutsche Immobilienbörse e.V.

© Copyright Westdeutsche Immobilienbörse e.V.