

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Bochum

### 3 Wohnungen mit Potenzial in zentraler Lage von Bochum-Werne



Objekt-Nr. **OM-328562**

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **235.000 €**

Ansprechpartner:  
Christoph Swoboda

44894 Bochum  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1907	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	500,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	12,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	187,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	3
Nutzfläche	247,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses attraktive Objekt in 44894 Bochum, bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und ist ideal für Selbstnutzer, Kapitalanleger oder als Mehrgenerationenhaus. Die Immobilie umfasst 3 Wohneinheiten mit folgenden Merkmalen:

Mittlere Wohnung (65 m<sup>2</sup>): Sofort bezugsfertig, in gutem Zustand und ideal für Eigennutzer oder direkte Vermietung.

Erdgeschosswohnung (65 m<sup>2</sup>): Bestehende Einheit, jedoch mit Sanierungsbedarf – optimal für kreative Gestaltung oder Modernisierung.

Dachgeschoss (56 m<sup>2</sup>): Noch nicht ausgebaut, bietet großes Potenzial für zusätzlichen Wohnraum. Abgeschlossenheitsbescheinigung vorhanden, d.h. Sie können sofort loslegen.

Diese Immobilie ermöglicht eine flexible Nutzung: Wohnen Sie selbst in einer der Einheiten und vermieten Sie die anderen beiden, oder gestalten Sie ein Mehrgenerationenhaus, das für die ganze Familie Platz bietet. Alternativ eignet sich das Objekt auch hervorragend für Kapitalanleger, die von der Vermietung aller drei Einheiten profitieren möchten.

Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 190 m<sup>2</sup> bei voller Nutzung aller Einheiten. Die Bausubstanz des Hauses ist solide, mit einer renovierten mittleren Einheit und Möglichkeiten zur Wertsteigerung durch Sanierung und Ausbau der übrigen Bereiche.

## Ausstattung

Mittlere Wohnung: In gutem Zustand mit modernisierten Fenstern und gepflegtem Innenbereich.

Erdgeschosswohnung: Bestehende Einheit mit Sanierungsbedarf – ideal für individuelle Renovierung.

Dachgeschoss: Noch nicht ausgebaut, bietet jedoch großes Potenzial zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum.

Fenster: Teilweise neuer Fenster mit Isolierverglasung für besseren Wärmeschutz.

Dach: Teilweise erneuert und in gutem Zustand.

Haustür: Neu mit integriertem Briefkastensystem.

Die Immobilie bietet die Möglichkeit, durch Sanierung und Ausbau den Wert erheblich zu steigern. Alle drei Einheiten sind flexibel nutzbar und bieten Raum für individuelle Gestaltungswünsche.

### **Fußboden:**

Parkett, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Dieses Angebot richtet sich sowohl an Eigennutzer als auch an Kapitalanleger. Die Unterlagen wie Energieausweis, Flurkarte und Baubeschreibungen stehen vollständig zur Verfügung.

Eine Besichtigung findet am kommenden Freitag, den 25.01.2024, ab 16 Uhr statt. Es handelt sich hierbei nicht um eine Massenbesichtigung, sondern um Einzeltermine von jeweils 30 Minuten.

Sichern Sie sich jetzt Ihren persönlichen Besichtigungstermin, um die Immobilie in Ruhe zu erkunden. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer äußerst attraktiven Lage in Bochum-Werne, nur wenige Minuten vom Ruhrpark Einkaufszentrum entfernt – einem der größten und beliebtesten Shoppingcenter der Region. Hier finden Sie eine Vielzahl an Geschäften, Restaurants, Cafés und Freizeitmöglichkeiten, die keine Wünsche offenlassen.

### Infrastruktur:

Der Ruhrpark bietet nicht nur Einkaufsmöglichkeiten, sondern auch ein Kino und zahlreiche Events, die das Leben in der Umgebung besonders bereichern.

Schulen, Kindergärten und Ärzte befinden sich in der näheren Umgebung, was die Lage besonders familienfreundlich macht.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet: Bushaltestellen und Bahnverbindungen sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

Über die nahegelegene Autobahn A40 erreichen Sie bequem das gesamte Ruhrgebiet und die umliegenden Städte wie Dortmund, Essen oder Gelsenkirchen.

### Freizeit und Erholung:

Neben den urbanen Möglichkeiten des Ruhrparks gibt es in der Umgebung zahlreiche Parks und Grünflächen, die zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder einfach zur Entspannung einladen.

Sportvereine, Fitnessstudios und kulturelle Angebote wie Museen und Theater sind ebenfalls in der Nähe.

Die Kombination aus der Nähe zum Ruhrpark, den guten Verkehrsanbindungen und den naturnahen Erholungsmöglichkeiten macht diese Lage besonders attraktiv – sowohl für Familien als auch für Pendler oder Investoren.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	327,90 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



Garten

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 1. Stock



Küche 1. Stock