



IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG



IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG



Ückendorfer Straße Bochum

Kaufpreis:
41.000 EUR

PLZ 44866

Baujahr 1904

Objektart Bestand



IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG



Objektinformationen

Baujahr	1904
Anzahl Wohnungen	20
Quadratmeter	von ca. 20,00 qm bis 104,00 qm
Anzahl Zimmer	1-,2-,3- & 4- Zimmer
Kaufpreis pro Quadratmeter	2.050,00 Euro
Kaufpreis Wohnung	ab 41.000,00 Euro bis 213.200,00 Euro
Kaufpreis Stellplatz	5.000,00 Euro
Mietpool-Einnahme anfänglich kalkulierte Kaltmiete	6,50 €/qm
WEG-Verwaltung mtl./ WE	ca. 25,00 Euro

Gesamte Anschaffungskosten:

Kaufpreis		Nebenkosten
■ Kaufpreis:		41.000 EUR
■ Maklerprovision (brutto):	3,57 %	1.463,70 EUR
■ Notarkosten:	1,00 %	410,00 EUR
■ Grunderwerbsteuer:	3,50 %	1.435,00 EUR
■ Grundbucheintrag:	0,50 %	205,00 EUR
Summe der Nebenkosten*:	8,57 %	3.513,70 EUR
Gesamtkosten:		44.513,70 EUR

* Es handelt sich um Näherungswerte ohne Gewähr.



IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





Beschreibung

Zur Lage

QUARTIER BOCHUM IN WATTENSCHIED

Wohnen in Wattenscheid. Die Ückendorfer Straße ist zentrumsnah. Eine Straßenbahnhaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe und kann zu Fuß schnell erreicht werden. Auch Geschäfte und Supermärkte sind schnell und gut erreichbar. Die Mehrfamilienhäuser liegen zentrumsnah zu Bochum und Gelsenkirchen mit sehr guter Anbindung an drei Autobahnanschlüsse. Mehrere Supermärkte und Geschäfte für den täglichen Bedarf liegen in unmittelbarer

Kultur & Feste

Kulturelle Veranstaltungen und zahlreiche Feste bieten Abwechslung.

Bildung

Im Stadtteil gibt es einige Kindergärten und Grundschulen. Weitere Schulen sind in den angrenzenden Stadtgebieten zu finden, die mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar sind.

Verbindungen innerhalb der Stadt

Die in der Nähe gelegene A40 führt nach Essen oder Duisburg in die eine und nach Bochum oder Dortmund in die andere Richtung. Gelsenkirchen ist ebenso über die B 277 in wenigen Minuten erreichbar. Die vor der Tür liegende Trambahn bringt einen sowohl ins Bochumer Zentrum sowie nach Gelsenkirchen. Ein gutes Radwegenetz bietet Alternativen zum Autofahren und verbindet das ganze Rhein-Ruhrgebiet miteinander.

Freizeit & Sport

Hier im Süden des Ruhrgebietes gibt es reichlich Freizeitmöglichkeiten. Freizeitsportler lieben die Ruhr zum Paddeln oder Segeln und den Ruhrtalradweg für Ausflüge ins Grüne. Besonders beliebt ist die RuhrtalFähre als Verbindung auf dem Radweg. Im Herzen des Reviers bietet die durchweg flache Erztaltrasse Emscherbruck entspannte Radausflüge mit spannenden Einblicken in die industrielle Vergangenheit der Region.

Das Schauspielhaus im Süden der Altstadt ist eine der renommiertesten deutschsprachigen Bühnen. Im Zeis Planetarium steht der Sternenhimmel im Zentrum von Shows und Veranstaltungen. Historische Dampfmaschinen und originalgetreue Nachbauten begeistern alle zwei Jahre die Besucher des Dampf-Festivals auf der Zeche Hannover. Am Kemnader See finden bekannte Feste wie „Kemnade in Flammen“ oder das „Zeltfestival Ruhr“ statt und locken bauten jährlich viele Besucher nach Bochum. Ebenfalls empfehlenswert: Bochum Total – ein sommerliches Open-Air-Musikfestival auf Bühnen in der Altstadt.



Zum Objekt

Die Immobilie liegt im Stadtteil Bochum-Wattenscheid. Das viergeschossige Mehrfamilienhaus steht unter Denkmalschutz und wurde zwischen 1898 und 1908 erbaut. Bauzeit typisch ist die Fassade mit detailreichen Stuckelementen verziert. Im Erdgeschoss befindet sich ein Ladenlokal mit separatem Eingang. Das Dachgeschoss des Mehrfamilienhauses ist bereits ausgebaut. Insgesamt stehen zwanzig Wohnungen unterschiedlicher Größe und ein Ladenlokal zum Verkauf. Die Wohnungen sind großzügig geschnitten und die höheren Decken der Altbauwohnungen vermitteln ein luftiges Wohngefühl. Hohe Fenster sorgen für viel Licht in den Räumen. Beide Häuser sind vollständig unterkellert und mit einer gemeinschaftlich genutzten Waschküche im Kellergeschoss ausgestattet. Das Objekt ist in einem gepflegten Zustand. Im Rahmen des Systemimmo-Konzepts werden die Wohnungen beim ersten Mieterwechsel renoviert, falls notwendig.

Besonderheiten

- >> Hervorragende Anbindung an die Tram, Nähe zum Autobahnanschluss
- >> Nähe zum Kernader See und zum Baldeney See
- >> Gefragte Wohnungsgrößen
- >> Mietpoolkonzept



IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG

Kontaktieren Sie mich direkt



Marco Mahling

Tel.: 089 / 37 91 07 11