



KENSINGTON[®]

Finest Properties International

Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit Baulücke in der Bochumer Innenstadt



Allgemein:

Objektnr. extern:	Kensington_KBO_536	Stand vom:	06.02.2025
Nutzungsart:	Wohnen	Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Sonstige	Ort:	44787 Bochum Innenstadt
Verfügbar ab:	nach Vereinbarung	Vermietbare Fläche:	591,79 m ²

Preise:

Kaufpreis:	1.700.000,00 €	Provision:	4,76% inkl. MwSt.
-------------------	----------------	-------------------	-------------------

Energiepass:

Ansprechpartner:

Name:	Heike Deuschinoff	Straße:	Luisenstrasse 15-17
Ort:	44787 Bochum	Telefon:	01716805976
E-Mail:	heike.deuschinoff@kensington-international.com		

Infrastruktur:

Autobahn A:	2 km	ÖPNV-Haltestelle in :	1 km
Fernbahnhof in :	1 km		

Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht ein vielversprechendes Angebot, welches eine solide Kapitalanlage mit interessanten Entwicklungsmöglichkeiten vereint. Das Objekt besteht aus einem vollvermieteten Mehrfamilienhaus und einer angrenzenden Baulücke.

Das Mehrfamilienhaus präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und wurde in den vergangenen Jahren kontinuierlich modernisiert und in einen zeitgemäßen Ist-Zustand versetzt. Die gesamte Wohn- und Nutzfläche von ca. 591 m² verteilt sich auf ein im Erdgeschoss situiertes, erfolgreich etabliertes Restaurant "Takumi", dessen Büro sich im 1. Obergeschoss befindet. Der Mietvertrag wurde Anfang 2024 abgeschlossen und ist auf eine Laufzeit von 10 Jahren inklusive Optionen von 2x5 weiteren Jahren vereinbart.

Die übrigen drei Etagen beherbergen attraktive Wohneinheiten, die jeweils mit einem eigenen Balkon ausgestattet sind und ebenfalls modernisiert worden sind.

Die Immobilie ist vollständig vermietet und generiert eine Jahresnettokaltmiete von 82.487,76 €. Die prozentuale Verteilung teilt sich auf in 57,51% Gewerbe und 42,49% Wohnen.

Die angrenzende Baulücke bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Eine bereits erteilte Baugenehmigung, die jedoch mittlerweile abgelaufen ist, unterstreicht das Entwicklungspotenzial dieses Grundstücks. Die damalige Genehmigung hat eine weitere Gastronomie im Erdgeschoss mit einer Fläche von ca. 115 m² vorgesehen. Im 1. Obergeschoss drei Apartments mit einer Gesamtfläche von ca. 101 m² sowie ein ca. 56 m² großer Seminarraum.

Das 2. bis 4. Obergeschoss ist mit jeweils drei Apartments ähnlich geplant worden und verteilt sich auf eine Fläche von insgesamt ca. 313 m².

Die 5. Etage hat eine Büroeinheit als Staffelgeschoss über das Bestandsobjekt und den Neubau vorgesehen – die Fläche hier beträgt ca. 150 m².

Eine erneute Beantragung einer Baugenehmigung ist grundsätzlich denkbar und eröffnet die Chance, das Grundstück individuell nach den eigenen Vorstellungen zu bebauen.

Lage:

Das Objekt befindet sich in der Bochumer Innenstadt, parallel zur Einkaufsstraße „Kortumstraße“. Die Lage bietet eine breite Auswahl an Geschäften, Dienstleistern und diversen Arztpraxen sowie den Zugang zu städtischen Einrichtungen. Das überregional bekannte Bermuda3Eck liegt direkt um die Ecke und bietet zahlreiche gastronomische und kulturelle Angebote. Der Bochumer Hauptbahnhof liegt in unmittelbarer Nähe und sorgt für eine optimale Erreichbarkeit im Nah- und Fernverkehr. Die Infrastruktur ist exzellent, mit guten Verbindungen zu den Autobahnen A448 und A40. Die nächstgelegenen Flughäfen in Dortmund und Düsseldorf sind jeweils etwa 45km entfernt.

Ausstattung:

- Gesamtfläche: ca. 591 m²
- Gewerbe: ca. 340 m²
- Wohnen: ca. 251 m²
- Jahresnettokaltmiete: 82.487,76 €
- Vollvermietet
- Erteilte Baugenehmigung für Baulücke (abgelaufen)
- Modernisierte Wohneinheiten
- Modernisierte Gesamtimmobilie
- Fernwärmeheizung

Sonstiges:

Für nähere Informationen zu diesem Objekt stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Um eine Zeitverzögerung bei der Versendung des Exposés zu vermeiden, bitten wir Sie bei Ihrer Anfrage, Ihre vollständige Adresse, Telefonnummer sowie Ihre Email Adresse zu hinterlassen.

Weitere interessante Angebote finden Sie auf unserer Firmenhomepage: www.kensington-bochum.com

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Bilder

Planung Baulücke

