

Bochum

# Potentialreiches Wohn- und Geschäftshaus in Bochum-Weitmar

Property ID: 24061012



**PURCHASE PRICE: 425.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 225 m<sup>2</sup> • ROOMS: 10 • LAND AREA: 963 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24061012 - 44795 Bochum

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24061012 - 44795 Bochum

## At a glance

Property ID	24061012	Purchase Price	425.000 EUR
Living Space	ca. 225 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	10	Condition of property	In need of renovation
Year of construction	1900	Construction method	Solid
		Usable Space	ca. 227 m <sup>2</sup>

Property ID: 24061012 - 44795 Bochum

## Energy Data

Type of heating	Central heating
Power Source	Gas
Energy information	At the time of preparing the document, no energy certificate was available.

Property ID: 24061012 - 44795 Bochum

## The property



Property ID: 24061012 - 44795 Bochum

## The property



Property ID: 24061012 - 44795 Bochum

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0234 - 97 88 894 0

Shop Bochum | Hattinger Straße 44 | 44789 Bochum | bochum@von-poll.com

Property ID: 24061012 - 44795 Bochum

## A first impression

Diese Immobilie wurde in massiver Bauweise errichtet, das Vorderhaus vermutlich vor 1900, der Anbau ca. 1960. Sie beinhaltet einen Gastronomiebetrieb, zwei Ladenlokale und drei Wohnungen. Das Haus weist einen erheblichen Renovierungstau auf, bietet aber gleichzeitig ein großes Entwicklungspotential durch eine Umwandlung der Ladenlokale in eine oder zwei Wohnungen mit stufenlosem Zugang sowie eine Ausbaumöglichkeit des großen Dachbodens. Die Mieten liegen aktuell bei ca. 18.800 € jährlich (Ist-Stand mit Leerständen der Ladenlokale und einer Wohnung), die Sollmiete bei Vollvermietung bei ca. 27.500 € jährlich zuzüglich möglicher Mieteinnahmen bei einer Wohnnutzung des Dachbodens. Ein Energieausweis liegt noch nicht vor.



Property ID: 24061012 - 44795 Bochum

## All about the location

Das Gebäude liegt in zentraler Lage an einer Durchgangsstraße in Weimar, in fußläufiger Entfernung zum Schlosspark. Der Stadtteil bietet mit ausgedehnten Grünflächen, aber auch mit seinem kulturellen Angebot einen sehr hohen Wohnwert. Entlang der Hattinger Straße finden sich in Weimar-Mitte eine Vielzahl von Einzelhandelsgeschäften und Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs. Die Bochumer Innenstadt mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und Hattingen mit seiner Altstadt sind sehr gut erreichbar, sowohl mit dem PKW, als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Mehrere Schulen und Kindergärten liegen in geringer, zum Teil fußläufiger Entfernung. Durch die gute Anbindung an die A448 erreichen Sie schnell die umliegenden Städte. Mit der Straßenbahn erreichen Sie die Bochumer Innenstadt und den Hauptbahnhof.

Property ID: 24061012 - 44795 Bochum

## Other information

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 24061012 - 44795 Bochum

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Michael Kayka

---

Hattinger Straße 44 Bochum  
E-Mail: [bochum@von-poll.com](mailto:bochum@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)