

Objekt-Nr.: 7986



## TOP !!! Wohn- und Geschäftshaus mit stabilen Mieteinnahmen und Baupotenzial in Dortmund-Derne

[Objekt im Internet aufrufen](#)

### Standort

44329 Dortmund Derne  
Deutschland

### Wichtige Parameter

Kaufpreis: **399.000,00 EUR**  
Grundstück: **547 m<sup>2</sup>**  
Wohnfläche: **180 m<sup>2</sup>**  
Zimmer: **6**  
Baujahr: **1925**

### Ansprechpartner

**immoweb.de - Lünen**

Herr I. Yesil

**Telefon:**

+49 (0)231 / 398 19 70

**Fax:**

+49 (0)231 / 398 19 79

**Email**

[i.yesil@immoweb.de](mailto:i.yesil@immoweb.de)

#### Anbieter

immoweb.de - Büro Bochum  
Dipl.-Ing. Thomas Schlüchter  
Gewerbeurlaubnis gem. §34c GewO  
wurde erteilt durch Kreis Unna

#### Firmendaten

UID: DE813927585  
Registernr.: 21043  
Registergericht: HRB Dortmund

#### Adresse

Kortumstraße 116  
44787 Bochum  
Deutschland

#### Kontakt

Tel.: +49 (0)234 / 41470877  
Fax.: +49 (0)234 / 41470879  
Mail: [bochum@immoweb.de](mailto:bochum@immoweb.de)

## Lage

Dortmund-Derne ist ein gewachsener Stadtteil im Nordosten Dortmunds mit stabiler Wohn- und Gewerbenachfrage. Die Altenderner StraÙe bietet eine gute Sichtbarkeit für Gewerbe sowie eine solide Wohnlage im direkten Umfeld.

## Beschreibung

Langexpos auf Anfrage – mit weiteren Details und Fotos

Zum Verkauf steht ein gepflegtes, voll vermietetes Wohn- und Geschäftshaus aus dem Baujahr 1925 auf einem 547 m<sup>2</sup> groÙen Grundstück im Dortmunder Stadtteil Derne.

Die Immobilie vereint klassische massive Bausubstanz mit wesentlichen technischen Modernisierungen und einer stabilen, breit aufgestellten Mieterstruktur.

Hervorzuheben ist die Kombination aus Wohn- und Gewerbenutzung, ergänzt durch zusätzliche Einnahmequellen (Werbeflächen und Snackautomat). Dadurch ergibt sich ein robuster und nachhaltig erzielbarer Cashflow.

Darüber hinaus besteht über das Grundstück hinaus ein zusätzliches bauliches Entwicklungspotenzial, das aktuell nicht im Kaufpreis berücksichtigt ist und dem Erwerber langfristige Perspektiven eröffnet.

### Anbieter

immoweb.de - Büro Bochum  
Dipl.-Ing. Thomas Schlchter  
Gewerbeerlaubnis gem. §34c GewO  
wurde erteilt durch Kreis Unna

### Firmendaten

UID: DE813927585  
Registernr.: 21043  
Registergericht: HRB Dortmund

### Adresse

KortumstraÙe 116  
44787 Bochum  
Deutschland

### Kontakt

Tel.: +49 (0)234 / 41470877  
Fax.: +49 (0)234 / 41470879  
Mail: bochum@immoweb.de

## Ausstattung

Technische Ausstattung & Zustand

- Baujahr: 1925
- Bausubstanz: Massive Bauweise
- Heizung:  
Vaillant Gas-Brennwertheizung (ecoTEC plus)  
Baujahr 2021
- Fenster:  
Doppelverglaste Kunststofffenster (2-fach-Isolierverglasung)  
Baujahr ca. 2008

## Sonstiges

Die Erstellung eines Energieausweises wurde beauftragt und dieses Exposé wird umgehend nach Fertigstellung des Energieausweises überarbeitet. Der Ausweis wird Ihnen spätestens bei einer Besichtigung übergeben.

Die in diesem Exposé gemachten Angaben beruhen auf Auskünften des Eigentümers oder vorgelegten Plänen und Berechnungen. Wir übernehmen daher keine Haftung, insbesondere für Flächenangaben, Grundrisse oder Lageskizzen

### Anbieter

immoweb.de - Büro Bochum  
Dipl.-Ing. Thomas Schlüchter  
Gewerbeurlaubnis gem. §34c GewO  
wurde erteilt durch Kreis Unna

### Firmendaten

UID: DE813927585  
Registernr.: 21043  
Registergericht: HRB Dortmund

### Adresse

Kortumstraße 116  
44787 Bochum  
Deutschland

### Kontakt

Tel.: +49 (0)234 / 41470877  
Fax.: +49 (0)234 / 41470879  
Mail: bochum@immoweb.de

## Preise

Kaufpreis: **399.000,00 EUR**  
(Außen)-Courtage: **4,76 inkl. Mwst**

Provisionspflicht: **Ja**

## Zustand

Baujahr: **1925**

Objektzustand: **Teil-/Vollrenovierungsbedürftig**

## Flächen

Wohnfläche (m<sup>2</sup>): **180 m<sup>2</sup>**  
Grundstücksfläche (m<sup>2</sup>): **547 m<sup>2</sup>**  
Anzahl der Stellplätze: **5**

Nutzfläche (m<sup>2</sup>): **273 m<sup>2</sup>**  
Anzahl der Zimmer: **6**

## Ausstattung

Ausstattung: **Standard**  
Boden: **Fliesen, Laminat**  
Befeuerung: **Gasheizung**

Bad: **Dusche vorhanden, Wanne vorhanden, Fenster**  
Heizungsart: **Zentralheizung**  
Objekt: **ist unterkellert**

### Anbieter

immoweb.de - Büro Bochum  
Dipl.-Ing. Thomas Schlüchter  
Gewerbeerlaubnis gem. §34c GewO  
wurde erteilt durch Kreis Unna

### Firmendaten

UID: DE813927585  
Registernr.: 21043  
Registergericht: HRB Dortmund

### Adresse

Kortumstraße 116  
44787 Bochum  
Deutschland

### Kontakt

Tel.: +49 (0)234 / 41470877  
Fax.: +49 (0)234 / 41470879  
Mail: bochum@immoweb.de

## Bilder



### Anbieter

immoweb.de - Büro Bochum  
Dipl.-Ing. Thomas Schlüchter  
Gewerbeurlaubnis gem. §34c GewO  
wurde erteilt durch Kreis Unna

### Firmendaten

UID: DE813927585  
Registernr.: 21043  
Registergericht: HRB Dortmund

### Adresse

Kortumstraße 116  
44787 Bochum  
Deutschland

### Kontakt

Tel.: +49 (0)234 / 41470877  
Fax.: +49 (0)234 / 41470879  
Mail: bochum@immoweb.de



HAUS FINANZ KONTOR



EINFACH GÜNSTIG FINANZIEREN



immoweb.de

mieten kaufen wohnen

## Exklusiver Finanzierungs-Partner für alle Immoweb-Kunden



HAUS FINANZ KONTOR



EINFACH GÜNSTIG FINANZIEREN

HAUS FINANZ KONTOR ist unabhängig und durch die große Anzahl von Baufinanzierungen Großkunde aller führenden deutschen Darlehensbanken.

### Darauf können Sie sich verlassen

- ✓ Neutralität in der Beratung
- ✓ Vergleichsmöglichkeiten bei Darlehensangeboten für Ihren Baukredit
- ✓ eine auf Sie maßgeschneiderte Finanzierung
- ✓ schnelle Bearbeitung und Finanzierungszusage
- ✓ Finanzierungen auch außerhalb des üblichen Bankenrasters
- ✓ gleiche Konditionen für Privatkunden und Großkunden

### 10 Vorteile, von denen Sie richtig profitieren

- ✓ Unabhängigkeit von einzelnen Banken und Kreditinstituten
- ✓ Kompetente Kundenberatung direkt vor Ort
- ✓ Bestmögliche Kundenzufriedenheit durch Bankenvergleich
- ✓ Keine Bereitstellungszinsen für reservierte Darlehen bis zu 24 Monate
- ✓ Vorausdarlehen für gebundenes Eigenkapital
- ✓ Auszahlung von vorfinanzierten Budgets auf Materialkosten (bei Eigenleistung)
- ✓ Haus & Grundstücksfinanzierung auch ohne Einsatz von Eigenkapital
- ✓ Alle notwendigen Hausversicherungen zu Bestkonditionen
- ✓ Kostenfreie Baubegleitung und Darlehensauszahlung nach Baufortschritt
- ✓ Darlehenssondertilgung ohne Zinszuschläge

[www.hausfinanzkontor.de](http://www.hausfinanzkontor.de)

Verschenken Sie nicht Ihr bares Geld  
Fordern Sie gleich ein unverbindliches Angebot an

### Ihre persönlichen Finanzierungs-Profis von HAUS FINANZ KONTOR



**Michael Saupe**  
Haraldstraße 10  
47228 Duisburg  
Tel.: 0173-3838333  
Saupe@immoweb.de



**Jörg Solenski**  
Hunsrückstraße 90  
44805 Bochum  
Tel.: 0177-5033400  
Solenski@immoweb.de