

**Objekt-Nr.: 4002**



## **Gepflegtes Renditeobjekt mit 11,1% Rendite**

[Objekt im Internet aufrufen](#)

### **Standort**

44339 Dortmund Lindenhorst  
Deutschland

### **Wichtige Parameter**

Kaufpreis: **497.500,00 EUR**  
Mieteinnahmen: **55.080,00 EUR**  
Wohnfläche: **448 m<sup>2</sup>**  
Vermietet: **ja**  
Baujahr: **1960**  
Verm. Fläche: **798 m<sup>2</sup>**

### **Ansprechpartner**

**immoweb AG**

Herr Dominik Kucharek

**Telefon:**

0231 / 398 19 72

**Mobil:**

0157 / 867 393 31

**Fax:**

0231 / 398 19 79

**Email**

d.kucharek@immoweb.de

#### **Anbieter**

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

#### **Firmendaten**

UID: DE813927585  
Registernr.: 21043  
Registergericht: HRB Dortmund

#### **Adresse**

Dortmunder Straße 5  
44536 Lünen  
Deutschland

#### **Kontakt**

Tel.: +49 (0)231 - 398 19 70  
Fax.: +49 (0)231 - 398 19 79  
Mail: info@immoweb.de

## Lage

Makrolage: Eving ist ein belebter Stadtteil Dortmunds & umfasst die Ortsteile Brechten, Eving, Holthausen, Kemminghausen und Lindenhorst. Eving ist geprägt von hochwertigem Landschaftsraum und zahlreichen Naherholungsgebieten. Das ehemalige Betriebsgelände der Zeche Minister Stein bildet heute die Grundlage der Neuen Mitte Eving, dessen Wahrzeichen der sanierte Hammerkopfturm des Bergwerks ist. Sehr schnell gelangen sie an die angrenzenden Autobahnauffahrten zur A2 (3 km), der B54 (700m) sowie der B236. Zur Innenstadt Dortmund gelangen Sie mit dem ÖPNV innerhalb von 5 Minuten, mit dem Auto in ungefähr gleicher Zeit.

Mikrolage: Im direkten Umfeld der Immobilie befinden sich ein Feinkostladen, Kindergärten und Schulen, eine Metzgerei, Friseur, Blumenhandel, Saturn, Real, Autohäuser.

## Beschreibung

Die angebotene Immobilie wurde laufend renoviert und modernisiert und befindet sich durch die insgesamt lückenlose Pflege in einem sehr guten Zustand und teilt sich wie folgt auf:

EG: Praxis (vermietet) auf einer Fläche von 350 qm + Keller (200 qm), Empfang, Röntgenraum (verbleit), Wartezimmer, 8 Untersuchungszimmer, OP-Raum, Aufwachraum

### 1.OG:

Wohnung links: 1 Zimmer, Kochnische, Bad (renoviert 2010) - 30 qm

Wohnung rechts: 2 Zimmer, KDB, Bad neu 2015 & Balkon - 58 qm

Wohnung mitte: 3 Zimmer, KDB, Bad neu 2010 & Balkon - 70 qm

### 2.OG:

Wohnung links: 1 Zimmer, Kochnische, Bad (renoviert 2012) - 30 qm

Wohnung rechts: 2 Zimmer, KDB, Bad neu 2014 & Balkon - 58 qm

Wohnung mitte: 3 Zimmer, KDB & Balkon - 70 qm

### 3.OG:

Wohnung links: 3 Zimmer, KDB, - 70 qm

Wohnung rechts: 2 Zimmer KDB, Bad renoviert 2013 - 62 qm

### 4 Garagen:

2 zu je 40,- EUR vermietet

2 als Doppelgarage zu insgesamt 70,- EUR

Folgende große Instandhaltungen wurden vorgenommen:

Badmodernisierungen - 20.000,- EUR

Fassade (2014) - 5.000,- EUR

Treppenhaus (2014) - 1.000,- EUR

Balkonsanierungen (2014)

Neue Heizungsanlage (2007)

Dach in gutem Zustand und bedarf keiner Erneuerung

## Anbieter

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

## Firmendaten

UID: DE813927585  
Registernr.: 21043  
Registergericht: HRB Dortmund

## Adresse

Dortmunder Straße 5  
44536 Lünen  
Deutschland

## Kontakt

Tel.: +49 (0)231 - 398 19 70  
Fax.: +49 (0)231 - 398 19 79  
Mail: info@immoweb.de

## Ausstattung

- Gaszentralheizung (2007)
- Kupferleitungen
- hochmoderne chirurgische Praxis
- Parkplätze im Innenhof
- Garagen
- Ausbaureserve im Dachstuhl
- Kellerräume

## Sonstiges

Kaufpreis: 497.500,- EUR - wertgeprüft-

-Der Preis ist das, was Sie bezahlen. Der Wert ist das, was Sie bekommen.-

Dominik Kucharek  
immoweb Aktiengesellschaft  
Dortmunder Straße 5  
44536 Lünen  
www.immoweb.de

Ein Energieausweis wurde in Auftrag gegeben und wird Ihnen spätestens bei der Besichtigung vorgelegt.

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 Lünen  
Dipl.-Ing. Thomas Schlüchter  
Gewerbeurlaubnis gem. §34c GewO  
wurde erteilt durch Kreis Unna

### Firmendaten

UID: DE813927585  
Registernr.: 21043  
Registergericht: HRB Dortmund

### Adresse

Dortmunder Straße 5  
44536 Lünen  
Deutschland

### Kontakt

Tel.: +49 (0)231 - 398 19 70  
Fax.: +49 (0)231 - 398 19 79  
Mail: info@immoweb.de

## Preise

Kaufpreis: **497.500,00 EUR**

Nettorendite(%): **11,07 %**

Mieteinnahmen(soll)/Jahr: **55.080,00 EUR**

(Außen)-Courtage: **5,95 % inkl. MwSt. des Kaufpreises**

X-fache: **9,03**

Mieteinnahmen(ist)/Jahr: **55.080,00 EUR**

Provisionspflicht: **Ja**

Mehrwertsteuersatz (%): **19,00 %**

## Zustand

Baujahr: **1960**

## Flächen

Wohnfläche (m<sup>2</sup>): **448 m<sup>2</sup>**

Anzahl der Wohneinheiten: **8**

Vermietbare Fläche (m<sup>2</sup>): **798 m<sup>2</sup>**

Anzahl der Gewerbeinheiten: **1**

## Ausstattung

Ausstattung: **Gehoben**

Befuerung: **Gasheizung**

Kabel-/Sat-TV vorhanden

Heizungsart: **Zentralheizung**

Stellplatz: **Garage, freier Platz**

Objekt: **ist unterkellert**

## Verwaltung

Objekt noch/bereits vermietet: **Ja**

Denkmalschutzobjekt: **Nein**

### Anbieter

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

### Firmendaten

UID: DE813927585  
Registernr.: 21043  
Registergericht: HRB Dortmund

### Adresse

Dortmunder Straße 5  
44536 Lünen  
Deutschland

### Kontakt

Tel.: +49 (0)231 - 398 19 70  
Fax.: +49 (0)231 - 398 19 79  
Mail: info@immoweb.de

## Bilder



### Anbieter

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

### Firmendaten

UID: DE813927585  
Registernr.: 21043  
Registergericht: HRB Dortmund

### Adresse

Dortmunder Straße 5  
44536 Lünen  
Deutschland

### Kontakt

Tel.: +49 (0)231 - 398 19 70  
Fax.: +49 (0)231 - 398 19 79  
Mail: info@immoweb.de