

**Objekt-Nr.: 7918**



**Rendite-Objekt: Mehrfamilienhaus in Dortmund zu verkaufen.**

[Objekt im Internet aufrufen](#)

**Standort**

44137 Dortmund  
Deutschland

**Wichtige Parameter**

Kaufpreis: **399.000,00 EUR**  
Grundstück: **159 m<sup>2</sup>**  
Wohnfläche: **341,22 m<sup>2</sup>**  
Zimmer: **16**  
Baujahr: **1954**

**Ansprechpartner**

**immoweb AG**

Herr Jean-Maurice Weingarten

**Telefon:**

0231-3981970

**Fax:**

0231 / 398 19 79

**Email**

[j.weingarten@immoweb.de](mailto:j.weingarten@immoweb.de)

**Anbieter**

immoweb.de - Büro Lünen  
Dipl.-Ing. Thomas Schlüchter  
Gewerbeerlaubnis 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](mailto:info@immoweb.de)

## Lage

Das Objekt befindet sich in einer sehr zentralen Lage der Dortmunder Innenstadt und liegt in einem urban geprägten Umfeld mit dichter Bebauung und einer lebendigen Nutzungsmischung. Die unmittelbare Umgebung bietet ein vielfältiges Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, medizinischer Versorgung sowie kulturellen und sozialen Einrichtungen, die allesamt bequem zu Fuß erreichbar sind. Durch die Nähe zum innerstädtischen Kern profitieren Nutzer des Standorts von kurzen Wegen und einer hohen Versorgungsdichte.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Mehrere Stadtbahn- und Buslinien in der Umgebung sorgen für schnelle Verbindungen in alle Stadtteile sowie zum Hauptbahnhof. Dazu liegt in ca. 60 Meter Entfernung die U-Bahn Station Heinrichstraße. Auch wichtige Autobahnanschlüsse sind in wenigen Minuten erreichbar, was eine sehr gute regionale und überregionale Mobilität gewährleistet.

Insgesamt überzeugt die Lage durch ihr ausgeprägt städtisches Flair, eine ausgezeichnete Infrastruktur und eine hohe Aufenthaltsqualität. Sie eignet sich sowohl für Wohnnutzungen als auch für gewerbliche oder dienstleistungsorientierte Zwecke und bietet ein attraktives Umfeld im Herzen von Dortmund.

## Beschreibung

Das zum Verkauf stehende Mehrfamilienhaus umfasst insgesamt sechs Wohneinheiten, die sich harmonisch auf mehrere Geschosse verteilen und durch funktional geschnittene Grundrisse überzeugen. Fünf der sechs Wohnungen verfügen über einen eigenen Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet und den Wohnkomfort steigert; die Dachgeschosswohnung ist hiervon ausgenommen. Die Räume sind durch große Fenster angenehm hell, und die solide Bauweise verleiht dem Gebäude eine zuverlässige, langlebige Substanz.

Zu dem Objekt gehört ein angrenzender Gartenbereich, der den Bewohnern des Hauses gemeinschaftlich zur Nutzung zur Verfügung steht. Diese attraktive Außenfläche bietet Raum für Freizeit, Erholung oder gemeinschaftliche Aktivitäten und erhöht die Wohnqualität für alle Mieter gleichermaßen. Das gepflegte Treppenhaus wirkt ordentlich und vermittelt einen positiven ersten Eindruck beim Betreten des Gebäudes.

Durch seine zentrale Lage sowie die gute Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen, Freizeitangeboten und Verkehrsanbindungen ist das Mehrfamilienhaus sowohl langfristig gut vermietbar als auch wertstabil.

Als klassisches Renditeobjekt eignet sich das Mehrfamilienhaus ideal für Kapitalanleger, die auf eine nachhaltige Vermietbarkeit und stabile Mieteinnahmen setzen. Die Aufteilung in sechs Wohneinheiten ermöglicht eine gute Risikostreuung, während die solide Bausubstanz und die gefragte Lage eine attraktive Grundlage für eine langfristige Wertentwicklung bieten. Die aktuelle Jahresnettokaltmiete beträgt 29.124 € und unterstreicht die Attraktivität des Objekts als solide Kapitalanlage. Insgesamt stellt das Objekt eine überzeugende Investitionsmöglichkeit mit vielseitigen Nutzungsperspektiven dar.

### 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](mailto:info@immoweb.de)

## Ausstattung

- Objekttyp: Rendite-Objekt, Mehrfamilienhaus
- Anzahl der Wohneinheiten: 6
- Keller: Alle Wohnungen verfügen über einen eigenen Kellerraum, mit Ausnahme der Dachgeschosswohnung
- Garten: Vorhandener Gartenbereich zur gemeinschaftlichen Nutzung durch alle Bewohner des Hauses
- Grundrisse: Funktional geschnitten, gut nutzbare Wohnflächen
- Belichtung: Große Fenster sorgen für helle, freundliche Räume
- Zustand: Gepflegt, solide Bauweise, langfristige Substanz
- Modernisierungspotenzial: Je nach Ausstattung der Wohnungen möglich
- Treppenhaus: Ordentlich und einladend
- Lage: Zentral in der Innenstadt, kurze Wege zu Einkauf, Gastronomie, öffentlichen Verkehrsmitteln und Freizeitangeboten
- Attraktivität: Geeignet für Selbstnutzer oder Kapitalanleger, gute Vermietbarkeit und Wertstabilität

## Sonstiges

Haben wir Ihr Interesse geweckt - Ihnen gefällt das Objekt?

Zögern Sie nicht und melden Sie sich bei uns - sehr gerne stehen wir bei Fragen und Wünschen, sowie für weitere Informationen rund um das Angebot zur Verfügung.

Sie haben Fragen oder wünschen einen Besichtigungstermin?

Ihr Ansprechpartner:

Jean Weingarten

E-Mail: [j.weingarten@immoweb.de](mailto:j.weingarten@immoweb.de)

Wir freuen uns über Ihren Anruf und Ihren Besuch auf unserer Internetseite [www.immoweb.de](http://www.immoweb.de)

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 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](mailto:info@immoweb.de)

## Preise

Kaufpreis: **399.000,00 EUR**  
(Außen)-Courtage: **3,57% inkl. Mwst**

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

## Zustand

Baujahr: **1954**  
Objektalter: **Altbau**

Objektzustand: **Teil-/Vollrenoviert**

## Flächen

Wohnfläche (m<sup>2</sup>): **341,22 m<sup>2</sup>**  
Anzahl der Zimmer: **16**

Grundstücksfläche (m<sup>2</sup>): **159 m<sup>2</sup>**

### Anbieter

immoweb.de - Büro Lünen  
Dipl.-Ing. Thomas Schlüchter  
Gewerbeerlaubnis 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](mailto: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](mailto:info@immoweb.de)

## Sie wünschen eine solide Finanzierung Ihrer Immobilie?

Dann nutzen Sie die unabhängigen Finanzierungsberater von **HAUS FINANZ KONTOR**.

## Der immoweb - Finanzierungs-TIPP: „VERGLEICHEN SPART BARES GELD!“



**Profitieren Sie durch drei Schritte zu Ihrer Finanzierung,  
und das unabhängig von einzelnen Banken!**

- ① Sie erstellen gemeinsam mit Ihrem persönlichen Berater von **HAUS FINANZ KONTOR** einen maßgeschneiderten Finanzierungsplan ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen und Wünschen.
- ② Nach sorgfältiger Sichtung und Aufbereitung Ihrer Unterlagen, wird der Finanzierungs-Profi von **HAUS FINANZ KONTOR** Banken ermitteln, die Ihren Wohntraum optimal unterstützen können.
- ③ Nach Vorlage von Vergleichsangeboten mehrerer Banken, entscheiden Sie sich jetzt ganz einfach mit Hilfe Ihres **HAUS FINANZ KONTOR** Beraters, für die Bank, die Sie bei Ihrer Finanzierung begleiten darf.

**Weitere Infos unter - [www.hausfinanzkontor.de](http://www.hausfinanzkontor.de)**

Nutzen Sie Ihre Chance auf ein Vergleichsangebot.  
Testen Sie **HAUS FINANZ KONTOR**.

**Ihr persönlicher Finanzierungs-Profi von HAUS FINANZ KONTOR**



**Oliver-D. Helfrich**  
Dortmunder Straße 5  
44536 Lünen  
Tel.: 02306 7834005  
[o.helfrich@hausfinanzkontor.de](mailto:o.helfrich@hausfinanzkontor.de)