

Objekt-Nr.: 3183



***VERKAUFT* Mehrgenerationenwohnhaus in Dortmund zu verkaufen**

[Objekt im Internet aufrufen](#)

Standort

44143 Dortmund Brackel
Deutschland

Wichtige Parameter

Kaufpreis: **339.000,00 EUR**
Grundstück: **630 m²**
Wohnfläche: **352 m²**
Vermietet: **ja**
Zimmer: **17**
Baujahr: **1912**

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:

Dortmund ist mit fast 600.000 Einwohnern die größte Stadt im Ruhrgebiet. Die Metropole mit über 1100-jähriger Geschichte bietet attraktiven Lebensraum mit vielfältigen Wohn-, Kultur- und Freizeitmöglichkeiten. Das Stadtgebiet besteht fast zur Hälfte aus Grün- und Parkanlagen.

Als wichtiger Verkehrsknotenpunkt liegt Dortmund am nordöstlichen Rand des Ruhrgebiets und grenzt im Südosten an das Sauerland. Im Norden schließt in kurzer Entfernung das Münsterland an. Die direkte Nähe zur B54, B236 sowie zur A2 ermöglichen einen schnellen Zugang zum Indu-Park Dortmund, der Innenstadt und schließlich den Autobahnen A43 und A45.

Mikrolage:

Wambel ist ein östlich gelegener, innenstadtnaher Vorort von Dortmund und gehört zum Stadtbezirk Brackel. Die Innenstadt ist in wenigen Minuten mit dem Auto zu erreichen. Eine S-Bahn Station sowie eine Straßenbahnhaltstelle befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Objekt. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte und Banken befinden sich ebenfalls in fußläufiger Entfernung zum Objekt. Eine Grundschule sowie ein Kindergarten befinden sich in der Nähe. Weiterführende Schulen sind mit der Straßenbahn oder dem Auto problemlos zu erreichen.

Auch einen Park für erholsame Spaziergänge erreicht man in wenigen Gehminuten

Beschreibung

Dieses freistehende Mehrfamilienwohnhaus mit 4 Wohneinheiten verteilt auf die Geschosse EG, 1.OG und 2.OG kann ideal von einer großen Familie genutzt werden. Der Spitzboden ist ausgebaut mit kleinem Duschbad und kann als zusätzlicher Wohnraum genutzt werden. Im Untergeschoss zur Straßenseite hin befindet sich ein Gewerberaum, welcher zur Zeit vermietet ist. Dieser mit Boden- und Wandfliesen versehene Bereich hat einen eigenen Zugang auf der Straßenseite. Kellerräume für die einzelnen Wohnungen sind vorhanden. Die Vermietung dieser Nutzflächen garantiert ein zusätzliches, gesichertes Einkommen.

Das Mehrfamilienhaus wurde auf einem ca. 630 qm großen Grundstück im Jahr 1912 errichtet und liegt im Stadtteil Wambel, ca. 4 Kilometer von der Dortmunder City entfernt. Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Autobahnanschlüsse in alle Richtungen sind in ca. fünf Autominuten zu erreichen.

Die gesamte Bausubstanz des in massiver Bauweise errichteten Gebäudes befindet sich in einem guten Zustand. Die Wohnungen verfügen über vier separate Gas-Etagenheizungen und Kunststoff-Isolierglasfenster. Die Treppe im Hausflur wurde im Jahr 2010 renoviert.

Auf der nach Süden ausgerichteten Hof- und Gartenfläche befinden sich 3 Stellplätze. Die Errichtung von Garagen in diesem Bereich ist möglich.

Die Wohnungen befinden sich im Bezug auf den Kaufpreis in einem angemessenen Zustand.

Im Jahre 2009 wurden alle Wohnungen, bis auf die selbstgenutzte Wohnung des jetzigen Eigentümers, renoviert und befinden sich in einem modernen Zustand. Bitte beachten Sie, dass die vorhandenen Bilder lediglich von der unrenovierten Eigentümerwohnung sind!

Der Wert der Immobilie besteht insbesondere in der gut erhaltenen historischen Fassade, die vor einem Jahr renoviert und gestrichen wurde.

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

Die Aufteilung im Einzelnen:

- Wohnung 1, im Erdgeschoss, ca. 75 qm
- Wohnung 2, im Erdgeschoss, ca. 45 qm
- Es besteht die Möglichkeit, die beiden Wohnungen im Erdgeschoss zu einer -Wohneinheit zusammenzulegen.
- Wohnung 3, im 1. Obergeschoss, ca. 130 qm renoviert!
- Wohnung 4, im 2. Obergeschoss, ca. 92 qm renoviert!
- Nutzfläche im ausgebautem Spitzboden, ca. 32 qm renoviert!
- Nutzfläche im ausgebautem Untergeschoss (Souterrain), ca. 51 qm (vermietet)
- Nutzfläche im restlichem Untergeschoss, Kellerräume

Sonstiges

Jeder Mensch bezahlt im Laufe seines Lebens eine Immobilie - entweder die seines Vermieters oder seine eigene.

Ich stehe Ihnen gerne mit Rat und Tat zur Seite.

Dominik Kucharek

immoweb Aktiengesellschaft

Dortmunder Straße 5

44536 Lünen

Tel.: 0231 / 398 19 70

Mobil: 0157 / 867 393 31

Energieausweis-Typ: verbrauchsorientiert

Energieausweis gültig bis: 30.04.2024

Energieausweis-Kennwert: 301,8 kWh/qma

Energieverbrauch für Warmwasser: enthalten

Die in diesem Exposé gemachten Angaben beruhen auf Auskünften des Eigentümers. 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: **339.000,00 EUR**

Provisionspflicht: **Ja**

(Außen)-Courtage: **3,57% inkl. MwSt. vom notari**Mehrwertsteuersatz (%): **19,00 %**

Zustand

Baujahr: **1912**

Objektzustand: **Teil-/Vollrenoviert**

Objektalter: **Altbau**

Flächen

Wohnfläche (m²): **352 m²**

Nutzfläche (m²): **83 m²**

Dachboden Fläche (m²): **32 m²**

Grundstücksfläche (m²): **630 m²**

Anzahl der Zimmer: **17**

Anzahl der Balkons/Terrassen: **2**

Größe Balkon/Terrasse (m²): **25 m²**

Anzahl der Stellplätze: **3**

Ausstattung

Ausstattung: **Standard**

die Wohnung ist für eine WG geeignet

Bad: **Dusche vorhanden, Wanne vorhanden, Fen**Heizungsart: **Etagenheizung**

Befeuerung: **Gasheizung**

Stellplatz: **freier Platz**

Balkon-Ausrichtung: **Süd**

Kabel-/Sat-TV vorhanden

Objekt: **ist unterkellert**

Rolläden vorhanden

Verwaltung

Verfügbar: **nach Absprache**

Objekt noch/bereits vermietet: **Ja**

Denkmalschutzobjekt: **Nein**

Auch als Ferienimmobilie geeignet: **Nein**

Gewerbliche Nutzung möglich: **Ja**

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

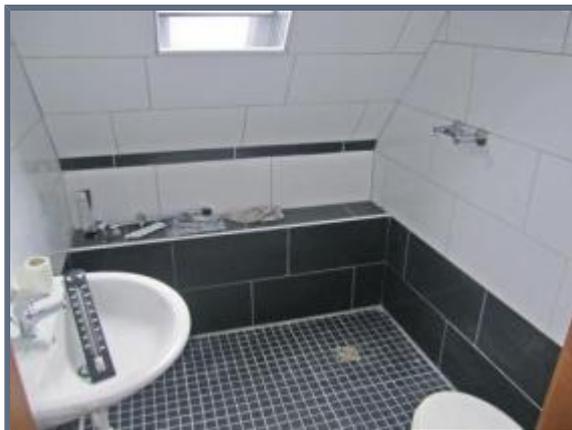
Adresse

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

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



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

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