

Exposé

Mehrfamilienhaus in Dortmund

Wohnen und Arbeiten: Stilvolles Mehrfamilien- und Geschäftshaus mit großem Garten.



Objekt-Nr. **OM-251258**

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **699.000 €**

44143 Dortmund
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1932	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	1.223,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Garagen	2
Zimmer	16,00	Carports	1
Wohnfläche	280,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses vollständig renovierte, hervorragend gepflegte Wohn- und Geschäftshaus vereint zeitlose Substanz mit einer geschmackvollen Ausstattung und bietet maximale Flexibilität für unterschiedliche Lebens- und Arbeitsmodelle. Zwei Vollgeschosse plus Dachgeschoss wurden in den letzten 25 Jahren als kombinierte Wohn- und Gewerbeflächen genutzt und präsentieren sich in einem sehr guten, sofort nutzbaren Zustand.

Ideal für Berufsgruppen, die repräsentative Büroräume und privates Wohnen verbinden möchten: Steuerberatung, Anwaltskanzlei, Architektur- und Planungsbüro, Arzt- oder Tierarztpraxis, Pflegedienst oder Kindertagespflege. Darüber hinaus eignet sich das Haus hervorragend als Mehrgenerationenlösung, als großzügiges Familienzu Hause oder als gemeinsames Refugium befreundeter Familien.

Aufteilung und Flächen

- Gesamtwohnfläche ca. 280 m² über drei Ebenen
- Erdgeschoss ca. 100 m²
- 1. Obergeschoss mit zusätzlichem Bereich im Dachgeschoss ca. 120 m²
- Dachgeschoss weitere ca. 60 m²

Die Grundrisse erlauben unterschiedliche Szenarien von Arbeiten bis Wohnen, mit klar trennbaren Bereichen und einladenden, lichtdurchfluteten Räumen.

In jeder Einheit befindet sich eine Einbauküche mit Markengeräten; die Bäder sind mit hochwertiger Keramik und Armaturen namhafter deutscher Hersteller ausgestattet. Highlight ist das Duravit-Designbad mit großzügiger Badewanne für zwei Personen, Regendusche sowie dimmbarer, mehrflammiger Deckenleuchte – für wohltuende Wellnessmomente im Alltag.

Außenbereich

Das große, vollständig eingefriedete Grundstück verfügt über ein solides Schmucktor an Einfahrt und Gartenzugang und bietet Sicherheit für spielende Kinder und Haustiere. Ein Hofgebäude mit Abstellraum, zwei Garagen, ein Carport sowie mehrere Stellplätze ergänzen die Nutzbarkeit; der parkähnliche Garten mit Teich und Saunahaus schafft eine private Oase der Erholung.

Highlights

- Flexible Nutzung: Wohnen und Arbeiten unter einem Dach, Mehrgenerationen, große Familie oder Kombinationen
- Hochwertige, geschmackvolle Ausstattung und sehr guter Pflegezustand
- Repräsentatives Ambiente innen wie außen und sofort nutzbar
- Umfassende Parkmöglichkeiten, viel Stauraum und entspannter Rückzugsort im eigenen Grün

Dieses Haus verbindet Lebensqualität, repräsentatives Auftreten und funktionale Vielseitigkeit – gerne Besichtigung nach Vereinbarung.

Ausstattung

Die Immobilie präsentiert sich mit einer hellen, zeitlos eleganten Putzfassade in dezentem Farbton („Tibet“). Dunkel lasierte Echtholzfenster mit Doppelverglasung im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss unterstreichen den hochwertigen Charakter des Gebäudes. In den Dachgauben finden sich pflegeleichte weiße Kunststofffenster, während die Dachflächen durch lichtdurchflutete Veluxfenster aus hellem Holz mit praktischen Verdunklungsrollen ausgestattet sind. Straßenseitig schützen stilvolle, grau gestrichene Holzrollläden die Räume zusätzlich, im Erdgeschoss sind sämtliche Fenster mit Rollläden versehen.

Ein bedeutendes energetisches Highlight ist die großflächige Photovoltaikanlage auf der optimalen Südseite des Daches. Sie erzeugt jährlich über 3.000 kWh Strom und trägt somit nachhaltig zur Reduzierung der Energiekosten bei. Diese Unabhängigkeit vom klassischen Energieversorger steigert den Wohnwert ebenso wie eine mögliche Wallbox auf dem eigenen Grundstück – ein klarer Pluspunkt für die E-Mobilität der Zukunft.

Erdgeschoss:

Die Wohnung im Erdgeschoss überzeugt durch liebevoll gearbeitete Echtholztüren, eine elegante Schiebetüranlage sowie durch freundliche Ahornlaminatböden. Das Badezimmer besticht durch keramische Fliesen in mediterranem Stil. Herzstück dieser Etage ist die großzügige Küche: Eine weiße Einbauküche im charmanten Landhausstil mit hochwertigen Markengeräten bietet viel Stauraum und Platz für einen behaglichen Essbereich.

1. Obergeschoss & Dachgeschoss:

Die größte Wohneinheit erstreckt sich über das erste Obergeschoss und einen Teil des Dachgeschosses. Architektonische Details wie Rundbögen, teilweise Rauputz, hohe Decken und eine repräsentative Wohnungstüranlage mit Echtholztür und verglasten Elementen verleihen ihr einen ganz besonderen Charakter. Hochwertige Bodenbeläge aus Parkett sowie modernes Laminat schaffen eine warme Wohnatmosphäre. Ein offener Kamin mit passender Kaminbank aus Marmorriemchen setzt zusätzliche Akzente und sorgt für gemütliche Stunden.

Die offene Küche lädt gleichermaßen zum Kochen wie zum geselligen Beisammensein ein. Der Sanitärbereich ist clever gegliedert: WC und Badezimmer liegen separat, im oberen Bereich dieser Wohneinheit befindet sich das Schlafzimmer mit einem modernen Duschbad.

Dachgeschoss (weitere abgeschlossene Einheit):

Das Dachgeschoss beeindruckt durch seine offene Bauweise und ein großzügiges Badezimmer mit Dusche und komfortabler Badewanne – ein Ort zum Entspannen und Wohlfühlen.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Das weitläufige, vollständig eingefriedete Gartengrundstück stellt eine grüne Oase der Ruhe und Privatsphäre dar – dichte Hecken und hohe Bäume schirmen den Garten optimal ab. Zur Saison können Äpfel, Kirschen und Pflaumen geerntet werden; zudem bietet das Areal reichlich Platz zum Ausruhen, Spielen, Gärtnern, Sporttreiben oder für die Haltung von Tieren. Das idyllische Gartenhaus am Teich lädt mit sonnenverwöhnter Holzterrasse zum Grillen und geselligen Beisammensein ein. Die im Gartenhaus integrierte Sauna bietet besonders in den Wintermonaten entspannende und gesundheitsfördernde Momente. Der Bereich rund um das Gartenhaus ist sichtgeschützt und absolut privat.

Aufgrund der bereits auf benachbarten Grundstücken erfolgten Hinterlandbebauung erscheint eine weitere Bebauung – etwa mit einem Einfamilienhaus – auf dem großzügigen Grundstück grundsätzlich als realistisch. Die konkrete Umsetzung hängt von den örtlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen ab; eine verbindliche Aussage hierzu kann ausschließlich das zuständige Stadtplanungs- und Bauordnungsamt treffen. Eine Bauvoranfrage kann im Einzelfall empfehlenswert sein. Sämtliche Angaben erfolgen ausdrücklich unverbindlich und ohne Gewähr auf Genehmigung.

Ergänzend verfügt das Nebengebäude über eine normale und eine größere Garage mit zusätzlicher Lagerfläche – ideal als Werkstatt, Hobbyraum oder Abstellplatz für PKW, Motorräder, Fahrräder und Gartengeräte. Im Spitzdach steht weiterer Stauraum zur Verfügung.

Das Objekt wurde fortlaufend gepflegt und regelmäßig modernisiert – wesentliche Maßnahmen der letzten Jahre umfassen etwa Fassadenanstrich, Dach- und Terrassensanierung, den Einbau smarter Heizkörperthermostate sowie die Erneuerung von Zaun- und Regenwasseranlagen.

Diese Liegenschaft besticht durch ihre vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten: ob als großzügiges Wohn- und Geschäftshaus, Mehrgenerationenhaus, Kapitalanlage zur Vermietung oder künftige weitere Entwicklung des Grundstücks – zahlreiche attraktive Optionen stehen offen.

Auf Grundlage der Jahresnettokaltmiete von 40.752 EUR ergibt sich ein attraktiver Mietpreismultiplikator, der eine vorteilhafte Relation zwischen Kaufpreis und Ertrag verdeutlicht und die langfristige Werthaltigkeit der Investition unterstreicht.

Lage

Die Immobilie befindet sich im Dortmunder Stadtteil Wambel, der vor allem durch die traditionsreiche Galopprennbahn überregionale Bekanntheit genießt. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut, sodass die Dortmunder Innenstadt in wenigen Minuten erreichbar ist. Zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Apotheken, Arztpraxen, Friseure sowie gastronomische Angebote befinden sich in fußläufiger Entfernung.

Darüber hinaus bietet Wambel ein vielfältiges Freizeit- und Sportangebot. Neben dem Galoppsport und Golf auf dem Gelände der Rennbahn sind zahlreiche weitere Aktivitäten möglich, darunter Fußball, Handball, Turnen, Karate, Badminton oder Schach in örtlichen Vereinen. Auch ein Tauch- sowie ein Schützenverein sind vor Ort ansässig.

Das kirchliche Leben ist in Wambel durch mehrere Gemeinden geprägt. Neben der evangelischen Jakobus-Kirche und der katholischen St.-Meinolfus-Kirche gibt es ein Gemeindezentrum der Neuapostolischen Kirche.

Auch für Familien ist der Stadtteil attraktiv: Mit der Comenius-Grundschule, der Europa-Gesamtschule, der Fröbel-Förderschule sowie einer griechischen Schule bietet Wambel ein breites Bildungsangebot. Ergänzt wird dieses durch Kindertagesstätten und eine evangelische Jugendfreizeitstätte.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

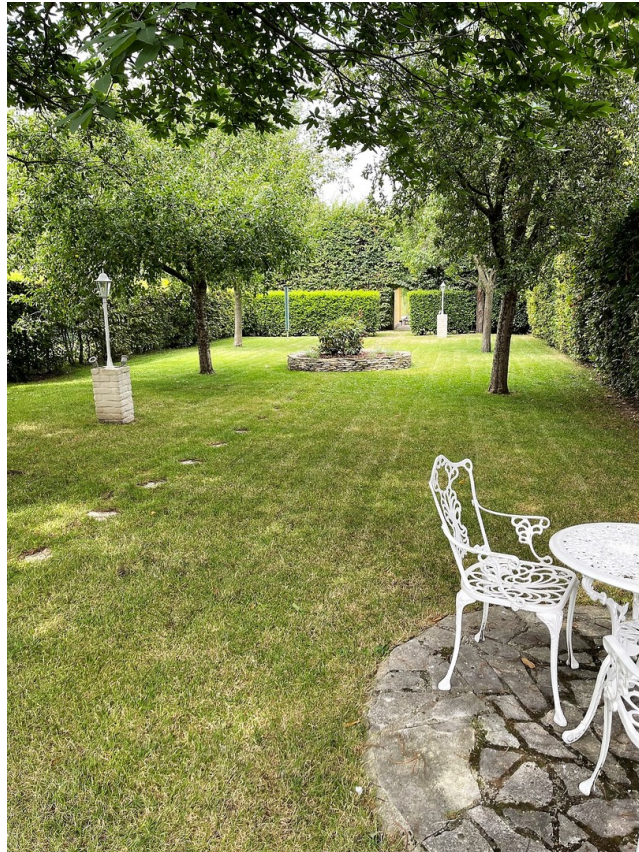
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	211,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Blick in den Garten

Exposé - Galerie



Garten



Teich, Gartenhaus, Terrasse

Exposé - Galerie



Hauseingang und Garagenhof



Garten

Exposé - Galerie



Garagenhof und Carport



fröhliche Gartenbewohner



fröhliche Gartenbewohner

Exposé - Galerie



Teich, Gartenhaus, Terrasse



Garagenhof

Exposé - Galerie

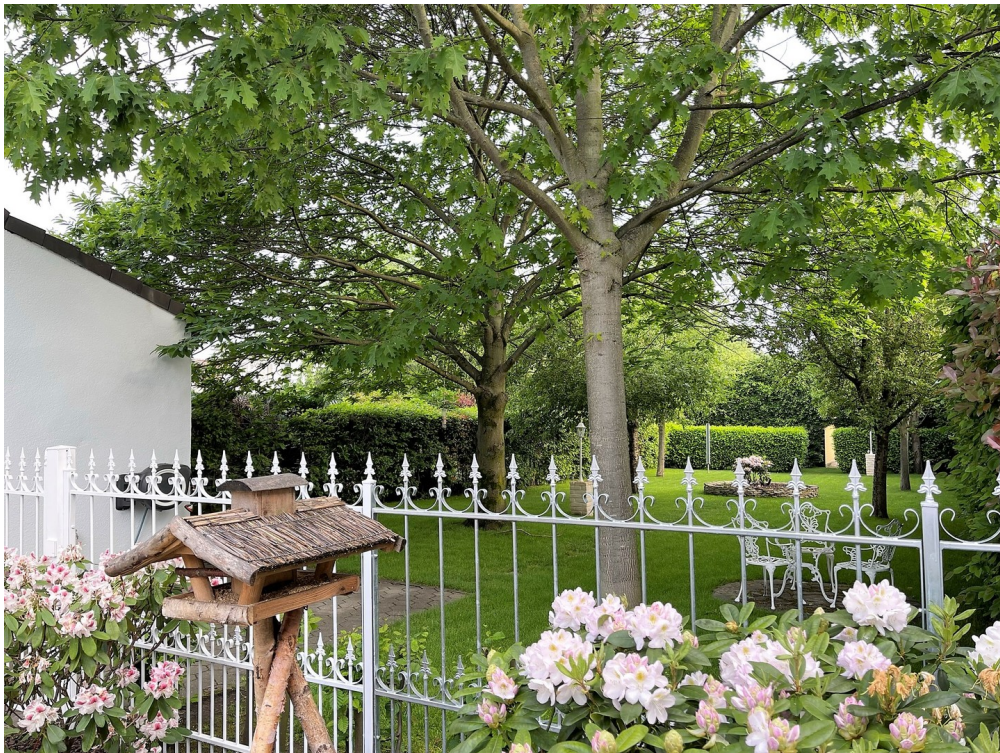


Garagenhof Blick in den Garten



Blick aus dem Garten zum Haus

Exposé - Galerie



Blick in den Garten



Garten

Exposé - Galerie



Garten



Teich, Gartenhaus, Terrasse

Exposé - Galerie



klares Teichwasser



Sauna im Gartenhaus

Exposé - Galerie



EG Bad



EG Flur



EG Küche

Exposé - Galerie



EG Schlafzimmer

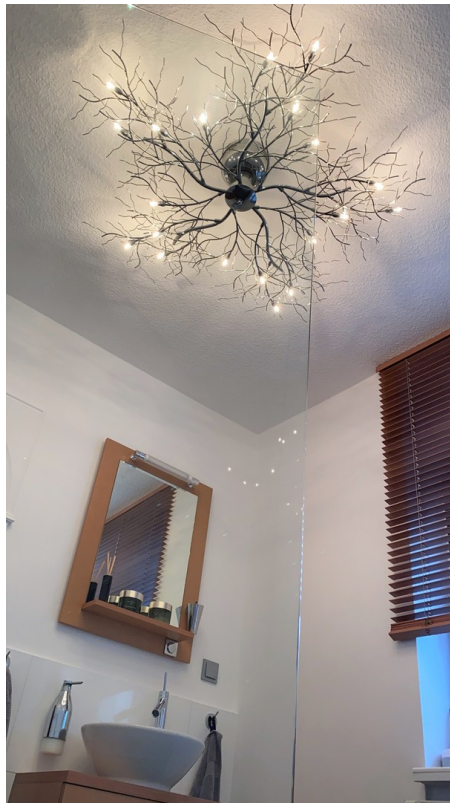


EG Wohnzimmer

Exposé - Galerie



1. OG Bad



1. OG Bad

Exposé - Galerie



1. OG Bad



1. OG Bad



1. OG Bad

Exposé - Galerie



1. OG Duschbad



1. OG Duschbad



1. OG Wohnungseingang

Exposé - Galerie



1. OG Esszimmer



1. OG Blick in das Esszimmer

Exposé - Galerie



1. OG Küche



1. OG Küche

Exposé - Galerie



1. OG Wohnungsflur



1. OG Schlafzimmer

Exposé - Galerie



1. OG Wohnungsflur



1. OG Wohnzimmer



1. OG Wohnzimmer

Exposé - Galerie



1. OG Mädchenzimmer



2. OG Bad

Exposé - Galerie



2. OG Küchenzeile



2. OG Großraum

Exposé - Galerie



2. OG Großraum



2. OG Großraum

Exposé - Galerie



Keller Waschküche



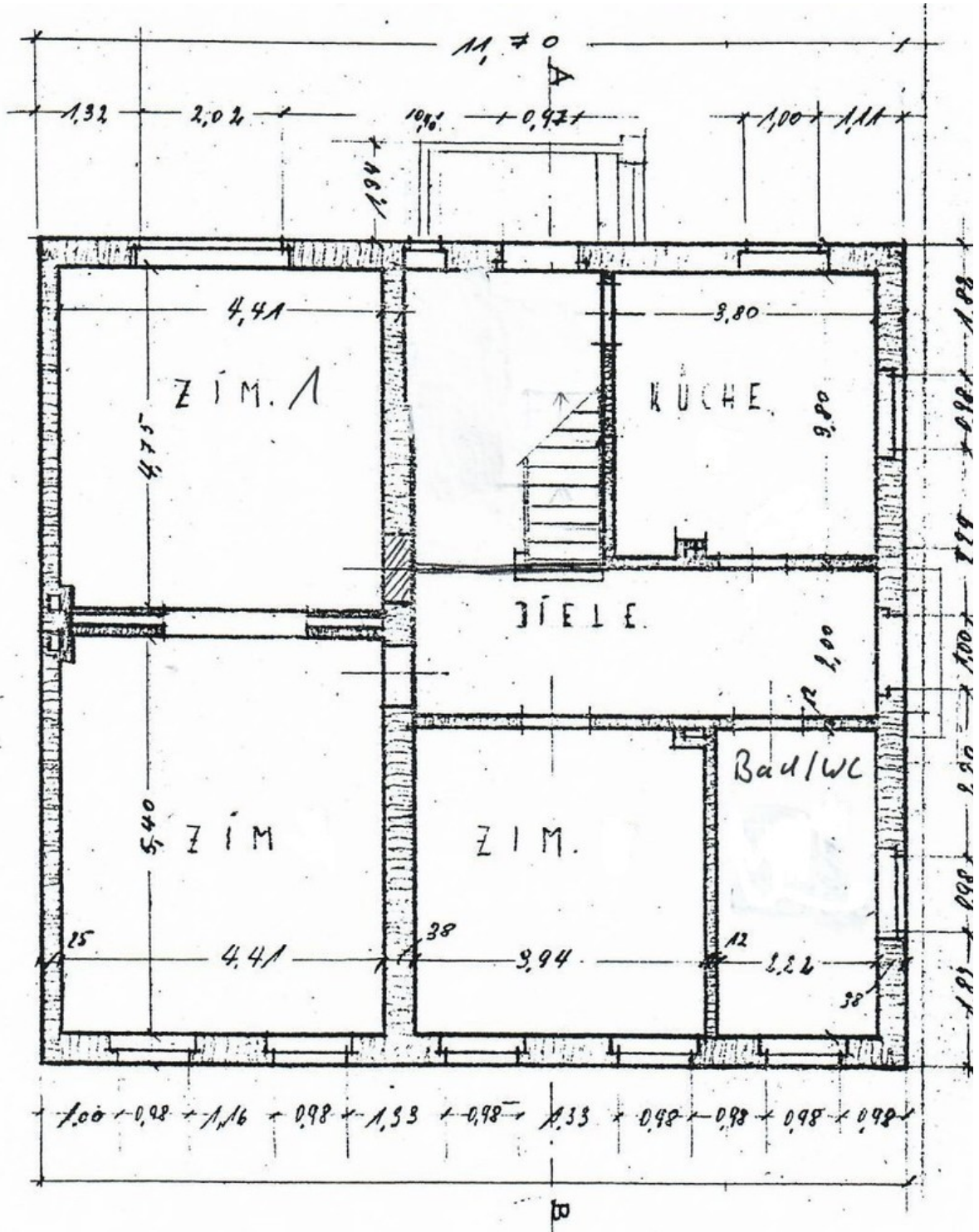
Keller Heizung

Exposé - Galerie



Keller Elektro- und PV-Anlage

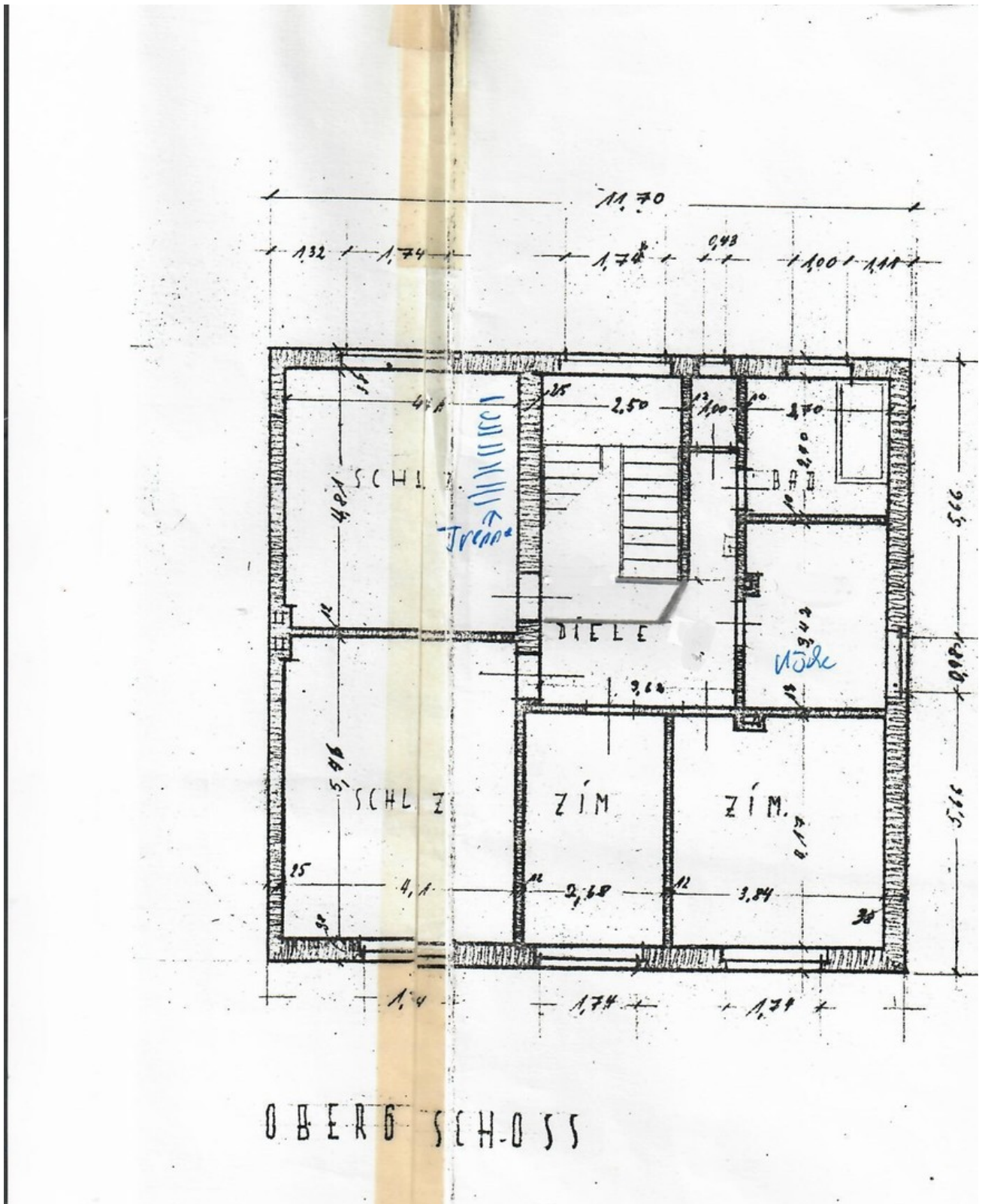
Exposé - Grundrisse



E R D G E S C H O S S

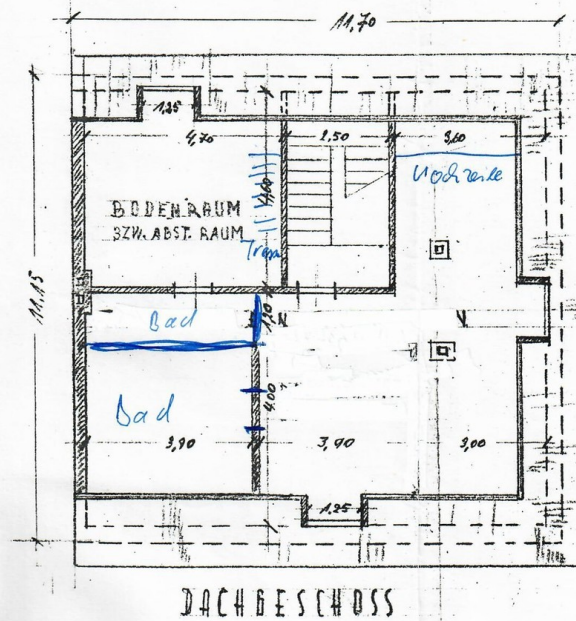
Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



1. OG

Exposé - Grundrisse



2. OG



Gesamtansicht