

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Dortmund Hostedde

**PROVISION FREI !!! Zukunftssicher investieren-wohnen  
im eigenen Haus und Einkommen generieren.**



Objekt-Nr. OM-304765

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **799.000 €**

Tettenbachstr. 17  
44329 Dortmund Hostedde  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1914	Energieträger	Öl
Grundstücksfläche	1.248,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	modernisiert
Zimmer	19,00	Badezimmer	6
Wohnfläche	420,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	7
Nutzfläche	350,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses umfangreiche sanierte Mehrfamilienhaus mit einer Gesamtfläche von 420 m<sup>2</sup> umfasst insgesamt vier Wohneinheiten. Die Eigentümerwohnung bietet mit 164 m<sup>2</sup>, vier Zimmern, einem separaten Eingang, einer großzügigen, überdachten Terrasse sowie einem schönen großen Garten einen Haus-im-Haus-Charakter. Damit verbindet sich der finanzielle Vorteil eines Mehrfamilienhauses als konstante Einnahmequelle mit den Vorteilen des entspannten Wohnens in den eigenen vier Wänden. Der eigene Garten mit dem zusätzlich überdachten Grillplatz lädt zum Erholen und Feiern ein.

Ein besonderes Plus dieser Erdgeschosswohnung ist ihr Erweiterungspotential. Mit nur geringem Aufwand kann die Wohnfläche auf insgesamt 190 m<sup>2</sup> vergrößert werden. Durch diese Erweiterung würden Sie fünf Zimmer, ein zusätzliches Badezimmer sowie einen zweiten separaten Eingang erhalten.

Ein weiteres außergewöhnliches Merkmal ist ein Gartenhaus, das mit einem Whirlpool sowie TV- und Internetanschluss ausgestattet ist. Hier kann man sich nach einem langen Arbeitstag entspannen und das ein oder andere Fußballmatch genießen.

Die Ausstattung der Wohneinheiten ist als sehr gepflegt zu bezeichnen. Die einzelnen Wohnung wurden in den letzten 12 Jahren sukzessive umfangreich saniert. Dazu gehören neue Heizkörper, Kupferleitungen und nahezu alle Elektroleitungen, modern ausgestattete Bäder, separate Wasserzähler. Die Energieabrechnung erfolgt über Kalorimeta. Der größte Teil der Fenster ist erneuert.

Hinter dem Haus befinden sich zwei Terrassen, die den Mietern zur Verfügung stehen, ebenso ein 20 m<sup>2</sup> großes Gartenhaus für Fahrräder, Gartenmöbel oder sonstiges. Das gesamte Haus ist unterkellert.

Die aktuelle Jahresnettokaltmiete liegt bei 30 000 Euro (ohne die große Eigentümerwohnung im Erdgeschoss) und DG Wohnung 66 m<sup>2</sup> (z. Zeit Leer).

Bei Vermietung der großen EG Wohnung, DG Wohnung und einer Mietanpassung sollte die Jahreskaltmiete bei ca. 55 000 Euro liegen.

## Ausstattung

### Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Kontaktaufnahme:

piotr-malinowski@t-online.de

Tel. 0172 1629735

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Sackgasse im Ortsteil Dortmund-Hostedde. Durch die unmittelbare Nähe des Naturschutzgebietes Lanstroper See ist die Lage ideal für Naturliebhaber. Hier finden sich reichlich Möglichkeiten für Spaziergänge und vielfältige Outdooraktivitäten. Hervorzuheben ist zudem die schnelle Erreichbarkeit zum gut ausgebauten Fernstraßennetz. Auch die Dortmunder City ist mit dem PKW oder ÖPNV gut zu erreichen. Fußläufig befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen, Schulen und Kindergärten sowie S- und U-Bahn-Stationen.

B 236 3 Km 4 Min.

A 2 4,4 Km 6 Min.

A1 11 KM 15 Min.

Stadt Centrum 9 Km 20 Min

B1 9 Km 17 Min

Lünen 8 Km 15 Min

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	104,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Straßen Seite

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Gäste Wc



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



1 Kinderzimmer



1 Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



2 Kinderzimmer

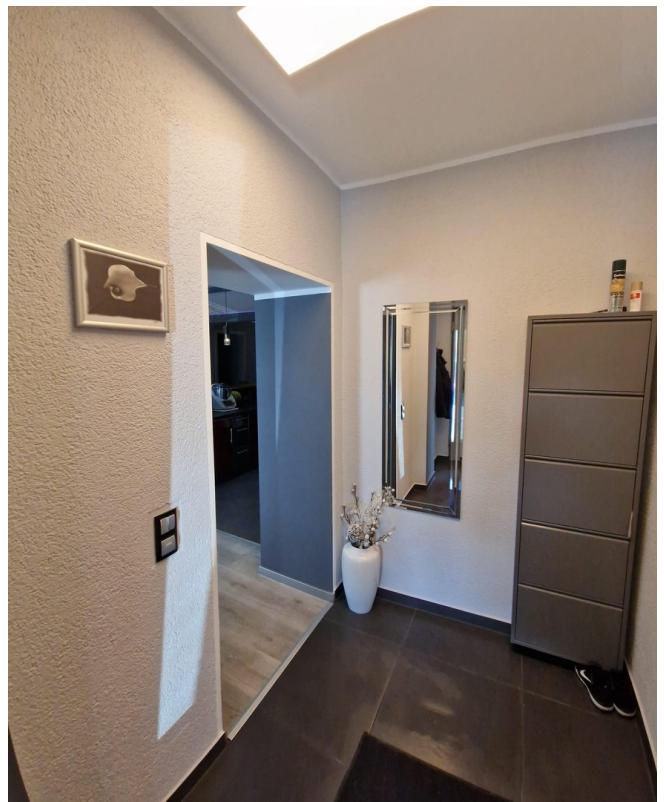


2 Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Eingang



Flur



Garten

# Exposé - Galerie

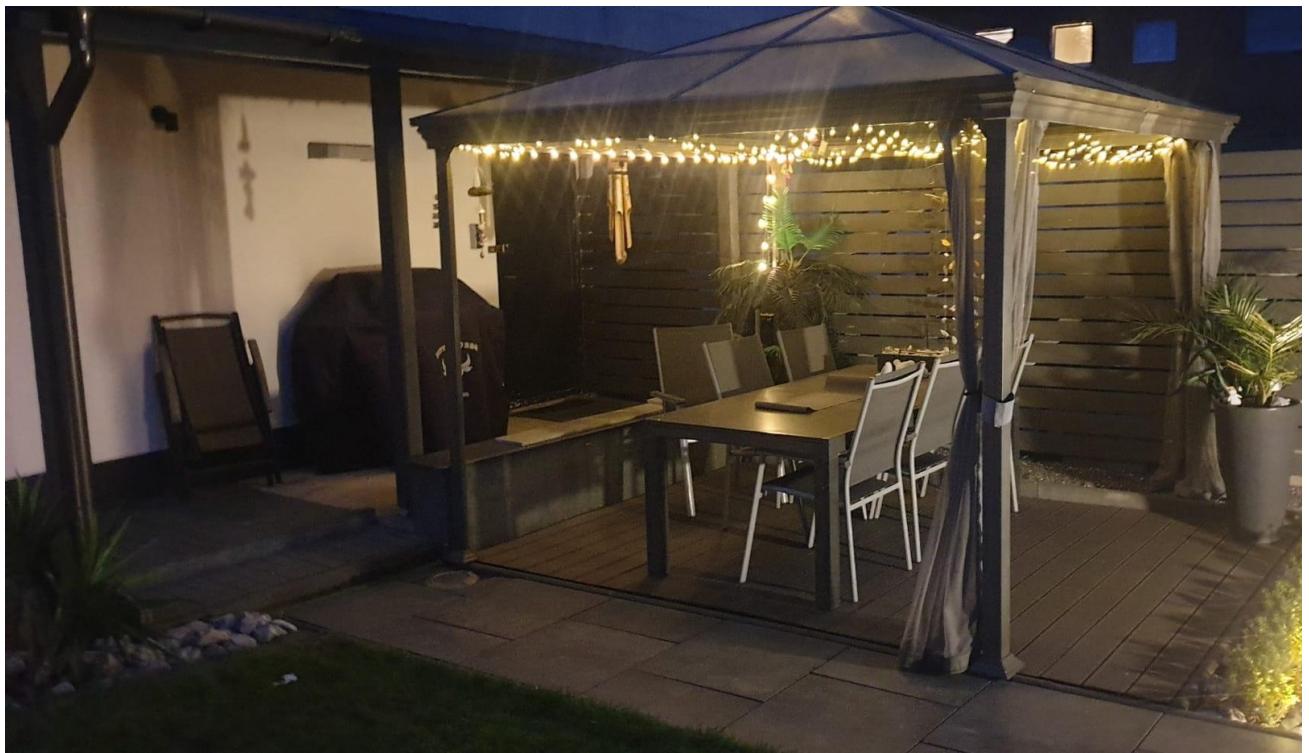


Terrasse



Garten bei Nacht

# Exposé - Galerie



Garten bei Nacht

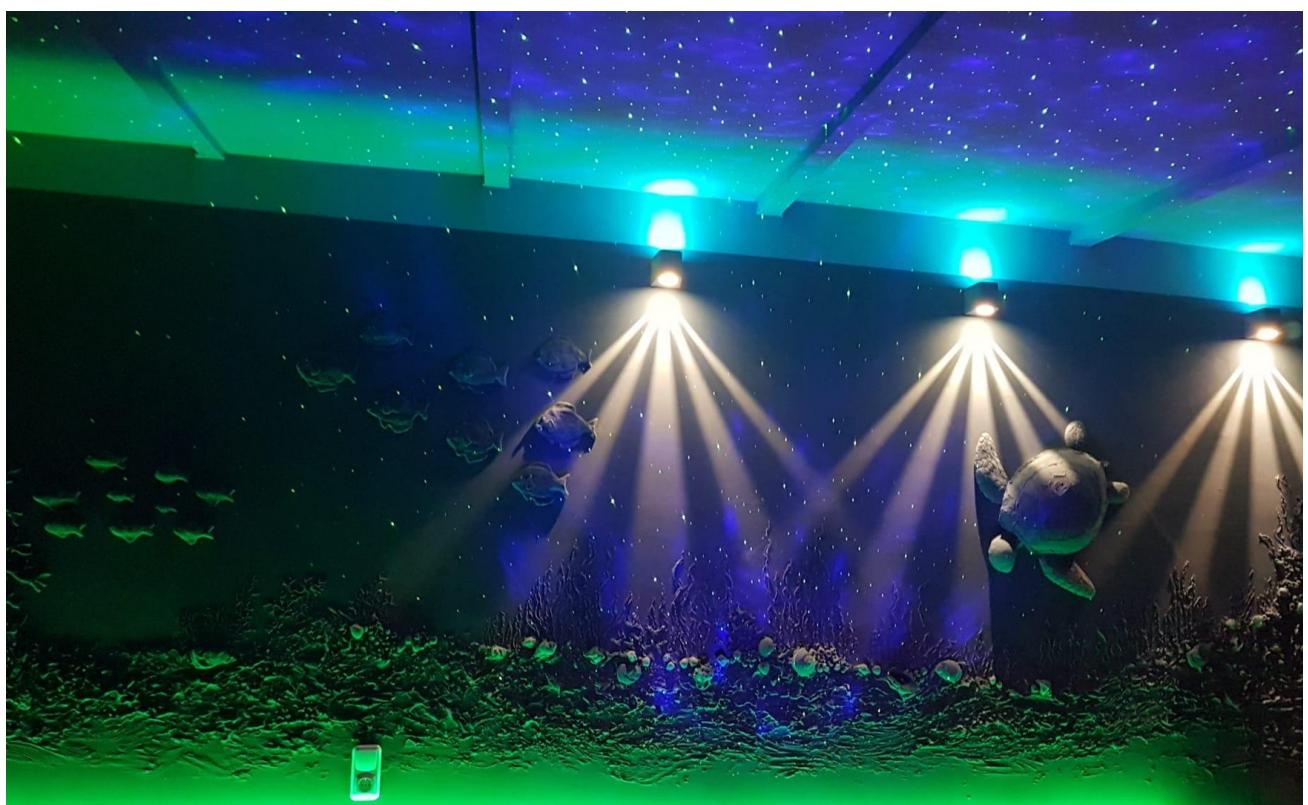


Gartenhaus

# Exposé - Galerie



Gartenhaus



Gartenhaus

# Exposé - Galerie



Gartenterassen für Mieter



Gartenterassen für Mieter



Haupteingang für Mietwohnungen

# Exposé - Grundrisse



WOHNZIMMER



Wohnzimmer EG

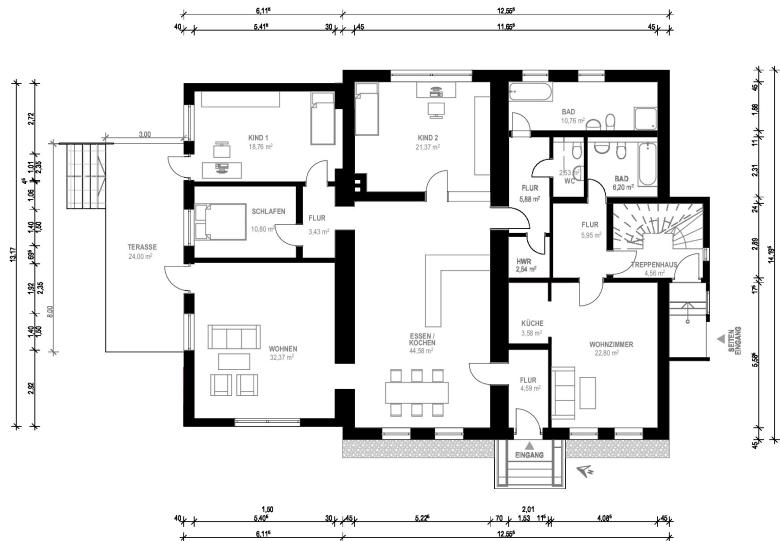


ESSZIMMER/ KÜCHE

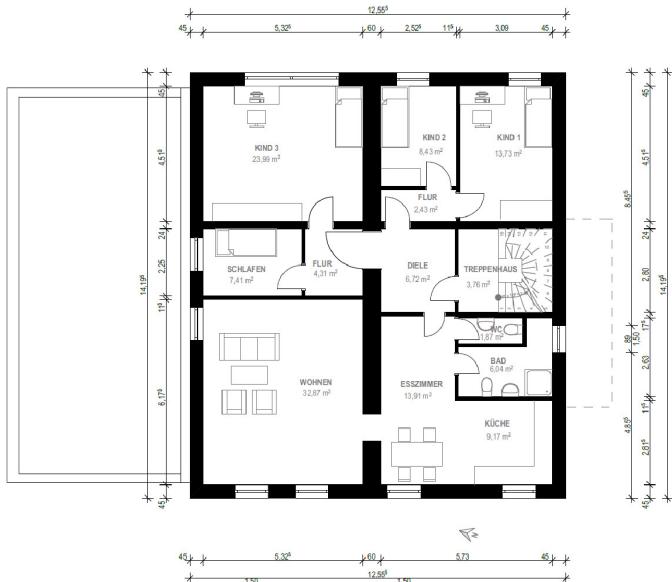


Küche EG

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

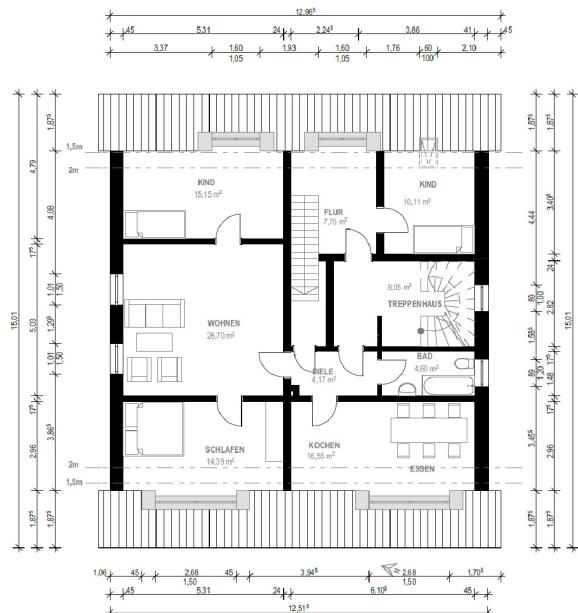


**Das 1. Obergeschoss**  
präsentiert eine großflächige Wohnung mit einem großzügigen Wohn- und Esszimmer sowie einer ansprechenden Küche. Besonders hervorzuheben sind die drei Kinderzimmer, die ausreichend Platz für die ganze Familie bieten.

Durch die Erschließung über das seitlich liegende Treppenhaus kann und wird die Wohnung vermietet.

WE 03 1. OG = 130,88 m<sup>2</sup>

# Exposé - Grundrisse



**Das 2. Obergeschoss ist ebenfalls in zwei separate Wohnungen unterteilt und bietet somit die Möglichkeit zur weiteren Vermietung.**

Die erste Wohnung verfügt über vier gleichmäßig große Zimmer, darunter eine Küche, ein Schlafzimmer, einen Wohnbereich und ein Kinderzimmer.

Ebenso wie die darunterliegende Wohnung, wird diese Wohneinheit separat über das Treppenhaus erschlossen

WE 04 2. OG = 81,56 m<sup>2</sup>

# Exposé - Grundrisse

## *Straßenansicht*



Diese Immobilie bietet  
vielfältige  
Nutzungsmöglichkeiten  
und großzügige  
Wohnbereiche auf  
verschiedenen Etagen.  
Vereinbaren Sie noch  
heute einen  
Besichtigungstermin und  
lassen Sie sich von den  
Möglichkeiten dieses  
einzigartigen Objektes  
begeistern!

# Exposé - Anhänge

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.

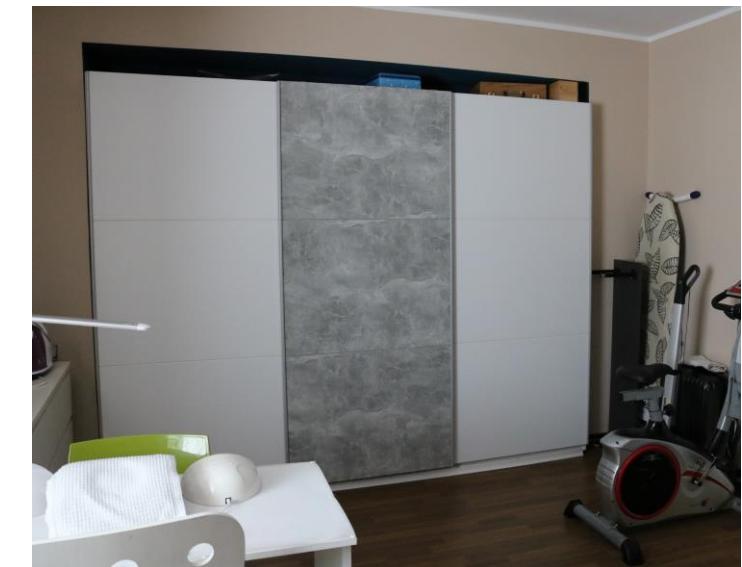


KINDERZIMMER





KINDERZIMMER 2





SCHLAFZIMMER



**Zwei separate Sanitärräume im Erdgeschoß.**

**An dem Gäste- WC grenzt ein abgetrennter Hauswirtschaftsraum an. Die Waschmaschine und Trockner haben ausreichend Platz und sind durch eine Schiebetür außer Sichtweite.**

**Badezimmer und WC**

