

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Dortmund

**Maximale Steuer-Effizienz in Dortmund: 6-Parteien-Haus  
mit 5,5 % Rendite & 6 % AfA**



Objekt-Nr. OM-449260

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **720.000 €**

Ansprechpartner:  
Giuseppe Raguso

44369 Dortmund  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1924	Wohnfläche	361,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1,00 m <sup>2</sup>	Energieträger	Gas
Zimmer	16,00	Übernahme	Nach Vereinbarung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Keyfacts:

Das Mehrfamilienhaus ist vermietet und eignet sich für Kapitalanleger.

Monatskaltmiete: 3.299€

Rendite: 5,5%

Ihre Vorteile:

- Kauf ohne Eigenkapital möglich
- Mietgarantie für 6 Jahre
- Wir kümmern uns um Ihre Finanzierung
- Neues Restnutzungsgutachten für Käufer: ca. 6% Abschreibung
- Positiver Cashflow nach Steuern ab dem 1. Tag

Dieses vollvermietete und äußerst gepflegte Mehrfamilienhaus mit insgesamt 6 Wohneinheiten bietet eine hervorragende Gelegenheit für Kapitalanleger, die in den stabilen Mietmarkt von Dortmund-Huckarde investieren möchten. Mit einer soliden Bausubstanz und einer durchweg attraktiven Mieterstruktur stellt dieses Objekt ein wertstabiles Investment mit nachhaltigem Cashflow dar.

Das Gebäude befindet sich in einem sehr guten Instandhaltungszustand. Die Wohneinheiten wurden über die Jahre kontinuierlich gepflegt und technisch aktuell gehalten, sodass kein unmittelbarer Sanierungsstau vorliegt. Die gewachsene Lage in Huckarde garantiert eine dauerhaft hohe Nachfrage und bietet zudem langfristiges Wertsteigerungspotenzial für das gesamte Portfolio.

## Lage

Dortmund-Huckarde profitiert als etablierter Wohnstandort maßgeblich von seiner strategischen Position im wirtschaftlich starken Dortmunder Westen. Die exzellente Anbindung an die Autobahnen A40 und A45 sowie die schnelle Erreichbarkeit der Dortmunder Innenstadt in weniger als 10 Minuten machen den Stadtteil besonders attraktiv für Berufspendler der gesamten Metropolregion Ruhr.

Geprägt durch das markante industrielle Erbe der Kokerei Hansa und die unmittelbare Nähe zu weitläufigen Naherholungsgebieten wie dem Rahmer Wald, bietet Huckarde eine hohe Lebensqualität, die eine beständig starke Nachfrage am Mietmarkt garantiert. Für Kapitalanleger stellt dieser Standort eine ideale Kombination aus gewachsener urbaner Infrastruktur und einem Umfeld mit hohem Freizeitwert dar – ein entscheidender Faktor für eine nachhaltige Vermietbarkeit und langfristige Wertstabilität im Herzen des Ruhrgebiets.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	126,75 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Rückansicht

# Exposé - Galerie



Frontansicht links



Frontansicht rechts