

# Exposé

## Garage in Dortmund

### 19 Garagen: Stabiles Investment mit 5 % AfA in Top-Mikrolage



Objekt-Nr. OM-456049

### Garage

Verkauf: **275.000 €**

Ansprechpartner:  
ImmoCass GmbH

Robertstraße 58  
44145 Dortmund  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1964	Zustand	gepflegt
Nutzfläche	352,12 m <sup>2</sup>	Garagen	19
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein gepflegter, autarker Garagenhof mit insgesamt 19 Einheiten (davon 2 mit mehr als 45m<sup>2</sup>) in einer Lage mit extremem Parkdruck. Das Objekt befindet sich in einem einwandfreien Zustand und wird direkt vom Eigentümer (provisionsfrei) übergeben.

Besonders attraktiv: Jede Garage verfügt über ein eigenes Grundbuch. Dies bietet maximale Flexibilität – ob als geschlossenes Portfolio-Investment oder für den späteren Einzelabverkauf (Einzelmarktwert ca. 16.500 €).

Die Investment-Highlights

Massives Mietsteigerungspotenzial: Aktuell sind die Garagen für nur ca. 45 €/Monat vermietet (Voreigentümer hat in 30 Jahren die Miete nie angepasst). Die marktübliche Miete liegt vor Ort bei ca. 90 € für Standardgaragen und ca. 170 € für die beiden Großraumgaragen (> 45 m<sup>2</sup>).

Kurze Kündigungsfristen: Alle Mietverträge haben eine Kündigungsfrist von nur einem Monat. Ein schneller Turnaround auf Marktmietniveau ist somit unmittelbar realisierbar.

Steuervorteil durch 5% AfA: Da es sich um einen separaten Garagenhof handelt, profitieren Sie von 5 % AfA.

Geringe Nebenkosten: Die Bewirtschaftungskosten liegen bei lediglich ca. 9 € pro Einheit (inkl. WEG-Verwaltung). Das Objekt ist durch die Teilungserklärung rechtlich und finanziell völlig autark.

Zustand & Lage

Der Garagenhof weist keinen Instandhaltungsstau auf und wird in einem technisch einwandfreien Zustand übergeben. In der direkten Umgebung herrscht akuter Parkplatzmangel, was eine dauerhafte Vollvermietung und eine Warteliste an Interessenten garantiert.

Daten auf einen Blick:

Einheiten: 19 (davon 2 x XL-Garagen mit > 45 m<sup>2</sup>)

Ist-Miete: ca. 45 € / Monat

Soll-Miete: 90 € (Standard) / 170 € (XL)

Verkauf durch: Direkter Eigentümer (Keine Maklerprovision)

Rechtlicher Status: Jede Garage erhält eigenes Grundbuchblatt

## Ausstattung

Die Anlage besticht durch ihre solide, wertbeständige Bauweise aus dem Jahr 1964. Hier wurde noch "für Generationen" gebaut.

Ewigkeitshaltbarkeit: Die Decken ist aus massivem Stahlbeton gefertigt. Diese Bauweise ist extrem wartungsarm, brandsicher und im Vergleich zu modernen Fertigbaulösungen nahezu unverwüstlich.

Frisch revitalisiert: Wir übergeben den Garagenhof in einem einwandfreien Zustand. Vor der Übergabe führen wir als Eigentümer nochmals gezielte Aufwertungsmaßnahmen durch, sodass Sie ein "Ready-to-go"-Investment ohne sofortigen Sanierungsstau übernehmen.

XL-Einheiten: Zwei der 19 Einheiten verfügen über eine großzügige Nutzfläche von jeweils über 45 m<sup>2</sup>. Diese sind aufgrund der massiven Bauweise ideal als sicheres Lager oder für hochwertige Fahrzeuge geeignet.

Autarker Hof: Die gesamte Hoffläche ist übersichtlich gestaltet und bietet ausreichend Rangierplatz für die Mieter.

# Sonstiges

Immocass GmbH

Rheinpromenade 13

D-40789 Monheim a. Rhein

Amtsgericht Düsseldorf HRB 108392

## Lage

Der Garagenhof befindet sich in der Robertstraße 58, im Herzen eines der am dichtesten besiedelten Wohngebiete Dortmunds. Wer die Parksituation im Umfeld der Robertstraße und des nahegelegenen Borsigplatzes kennt, weiß: Frei verfügbare Parkflächen sind hier praktisch nicht existent.

Die Standort-Vorteile im Detail:

**Extremer Parkdruck:** Das direkte Umfeld besteht fast ausschließlich aus geschlossener Blockrandbebauung ohne private Stellplätze. Anwohner suchen hier oft 15–20 Minuten nach einem Parkplatz – eine Garage ist hier kein Luxus, sondern eine Notwendigkeit.

**Hervorragende Mikrolage:** Die Lage ist optimal angebunden. In wenigen Minuten sind die Mallinckrodtstraße (Ost-West-Achse) und die B54 erreichbar. Dies macht die Garagen auch für Pendler oder als Lager (insb. die beiden XL-Garagen) hochattraktiv.

**Wachsende Nachfrage:** Durch die fortschreitende Quartiersentwicklung in der Nordstadt und die Verknappung von öffentlichem Parkraum durch Fahrradwege und Stadtgestaltung wird der Wert gesicherter Stellplätze in dieser Lage in den kommenden Jahren weiter massiv steigen.

**Sicheres Einzugsgebiet:** Die unmittelbare Nachbarschaft bietet ein riesiges Potenzial an Dauermieter, was die Fluktuation gegen Null sinken lässt.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



