

Exposé

Doppelhaushälfte in Dortmund

Ertragreiches 2 Familienhaus finanziert sich selbst.



Objekt-Nr. **OM-462292**

Doppelhaushälfte

Verkauf: **695.000 €**

Ansprechpartner:
K. Frank

44319 Dortmund
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1924	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	384,00 m ²	Zustand	saniert
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	9,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	258,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses im Jahr 1924 errichtete Mehrfamilienhaus vereint den Charme eines klassischen Altbaus mit den Vorzügen einer umfassend modernisierten Wohnimmobilie. Auf einer Gesamtwohnfläche von ca. 258 m² verteilen sich drei abgeschlossene Wohneinheiten, die sich sowohl für Kapitalanleger als auch für Investoren mit Blick auf langfristige Wertentwicklung als attraktive Anlage darstellen.

In den vergangenen Jahren wurde das Gebäude kontinuierlich modernisiert und technisch auf einen zeitgemäßen Stand gebracht. Die zuletzt begonnenen Renovierungsarbeiten befinden sich in der Endphase, sodass die Immobilie heute nahezu vollständig bezugs- und vermietungsbereit ist.

Die Wohnflächen verteilen sich auf drei Etagen. Die Erdgeschosswohnung verfügt über ca. 118 m² Wohnfläche und bietet großzügige Raumverhältnisse. Im Obergeschoss befindet sich eine rund 60 m² große Wohneinheit, die im Zuge der jüngsten Modernisierungsmaßnahmen umfassend aufgewertet wurde. Hier wurden unter anderem ein modernes Badezimmer sowie neue Kunststofffenster eingebaut. Das Dachgeschoss umfasst weitere ca. 80 m² Wohnfläche und ergänzt das Wohnangebot sinnvoll. Zusätzliche Flächenreserven und Nutzungsmöglichkeiten ergeben sich durch einen im Jahr 2010 errichteten Anbau.

Auch technisch präsentiert sich die Immobilie in einem sehr guten Zustand. Die komplette Elektroinstallation wurde erneuert und entspricht heutigen Anforderungen. Zahlreiche Funktionen sind über moderne Smart-Home-Technik steuerbar. Darüber hinaus wurden elektrische Rollläden installiert. Für eine effiziente Wärmeversorgung sorgt eine moderne Heizungsanlage aus dem Jahr 2021. Ergänzend sind alle Etagen mit Klimaanlage ausgestattet, die ganzjährig für ein angenehmes Wohnklima sorgen.

Aus wirtschaftlicher Sicht bietet die Immobilie attraktive Ertragsperspektiven und weiteres Entwicklungspotenzial. Derzeit sind die Wohnungen im Erdgeschoss und Dachgeschoss vermietet und generieren laufende Mieteinnahmen. Die vollständig modernisierte Wohnung im Obergeschoss steht aktuell leer und kann kurzfristig neu vermietet werden.

Die derzeitige Jahresnettokaltmiete beträgt rund 38.928 €. Nach Vermietung der freien Wohneinheit lässt sich eine realistisch erzielbare Soll-Jahresnettokaltmiete von etwa 46.128 € erreichen. Damit bietet das Objekt die Möglichkeit, die Mieterträge kurzfristig zu steigern und das vorhandene Ertragspotenzial zeitnah auszuschöpfen.

Auch der bauliche Zustand der einzelnen Wohneinheiten unterstreicht die kontinuierliche Pflege der Immobilie. Die Dachgeschosswohnung befindet sich bereits in einem weitgehend renovierten Zustand. Im Erdgeschoss stehen lediglich noch kleinere Restarbeiten mit überwiegend kosmetischem Charakter an. Insgesamt wurde das Gebäude laufend instand gehalten und modernisiert, sodass kein wesentlicher Instandhaltungstau erkennbar ist.

Insgesamt handelt es sich um eine gepflegte und technisch modernisierte Kapitalanlage mit klarer Wohnungsstruktur, attraktiven Vermietungsmöglichkeiten und nachhaltigem Wertsteigerungspotenzial. Die Kombination aus laufenden Mieteinnahmen, kurzfristig realisierbaren Ertragssteigerungen und einer soliden Bausubstanz macht diese Immobilie zu einer interessanten Investitionsmöglichkeit.

Ausstattung

Die Immobilie verfügt über eine umfangreiche und weitgehend modernisierte Ausstattung. Im Untergeschoss befindet sich ein großzügig gestaltetes Badezimmer mit begehbare Dusche, WC, Pissoir und Waschbecken. In die Decke integrierte LED-Lichtspots sorgen für eine moderne und angenehme Beleuchtung.

Sowohl im Obergeschoss als auch im Dachgeschoss stehen weitere Badezimmer zur Verfügung. Diese sind jeweils mit einer Badewanne, einem Waschbecken, einem WC beziehungsweise Pissoir sowie modernen Deckenshots ausgestattet und bieten einen zeitgemäßen Wohnkomfort.

Das Gebäude wurde in den vergangenen Jahren umfassend saniert. Die Elektroinstallation einschließlich der Leitungsführung ab dem Keller wurde erneuert. Darüber hinaus ist das

Haus in weiten Teilen mit Smart-Home-Funktionen ausgestattet, über die verschiedene technische Einrichtungen komfortabel gesteuert werden können.

An den überwiegenden Fenstern sind elektrische Rollläden installiert, die den Wohnkomfort zusätzlich erhöhen.

Die Dachkonstruktion sowie die Fassade befinden sich in einem ordentlichen Zustand; derzeit sind keine Renovierungsmaßnahmen erforderlich. Auch die technischen Anlagen des Hauses präsentieren sich insgesamt auf einem modernen Stand.

Lediglich im Kellerbereich besteht bei Bedarf weiteres Optimierungspotenzial. Dort könnten etwa 20 Meter vorhandene Kupferleitungen künftig durch moderne Aluverbundrohre ersetzt werden. Der Keller- und Waschkellerbereich befindet sich ansonsten noch weitgehend im ursprünglichen Zustand. Darüber hinaus sind lediglich einzelne kleinere Mängel vorhanden, die die Nutzung, Vermietbarkeit oder den Gesamtzustand der Immobilie nicht wesentlich beeinträchtigen.

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad

Sonstiges

Die Vertragsperson ist die DOMADI UG für Fotos und sonstige Inhalte diese Firma haftet für die Richtigkeit.

Lage

Wer ein ruhiges Wohnumfeld mit guter Versorgung und einer praktischen Verkehrsanbindung sucht, findet in Dortmund-Husen ideale Voraussetzungen. Der traditionsreiche Stadtteil im Nordosten Dortmunds bietet eine angenehme Mischung aus nachbarschaftlicher Atmosphäre, viel Grün und den Vorteilen des städtischen Lebens.

Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken sowie verschiedene Arztpraxen sind schnell erreichbar und sorgen für kurze Wege im Alltag.

Auch Familien profitieren von den vielfältigen Angeboten vor Ort. Kindergärten, Kindertagesstätten und Schulen befinden sich im Stadtteil oder in unmittelbarer Nähe. Zahlreiche Spielplätze und Grünanlagen schaffen attraktive Freizeitmöglichkeiten für Kinder und Erholungsräume für die ganze Familie.

Naturfreunde schätzen die vielen Freiflächen und Naherholungsgebiete in und um Husen. Ob Spaziergänge, Fahrradtouren oder einfach eine Auszeit im Grünen – die Umgebung bietet vielfältige Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung.

Dank des Bahnhofs Dortmund-Husen und mehrerer Busverbindungen ist eine gute Anbindung an die Dortmunder Innenstadt sowie an benachbarte Stadtteile gewährleistet. Gleichzeitig ermöglichen die nahe gelegenen Autobahnen eine schnelle Erreichbarkeit wichtiger Ziele innerhalb der gesamten Metropolregion Rhein-Ruhr.

Damit vereint Dortmund-Husen die Vorteile einer entspannten Wohnlage mit einer gut ausgebauten Infrastruktur und einer hervorragenden Erreichbarkeit – eine attraktive Kombination für Familien, Berufstätige, Senioren und alle, die Wert auf ein angenehmes Wohnumfeld legen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie

