

# Exposé

## Wohnung in Dortmund

### 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon - Vollständig saniert



Objekt-Nr. OM-462688

#### Wohnung

Verkauf: **205.000 €**

Ansprechpartner:  
Jule

44388 Dortmund  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1950	Zustand	saniert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	94,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	390 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese frisch sanierte und vollständig modernisierte Eigentumswohnung vereint gleich mehrere Eigenschaften, die auf dem heutigen Immobilienmarkt nur selten in dieser Kombination zu finden sind: rund 94 m<sup>2</sup> Wohnfläche, vier flexibel nutzbare Zimmer, attraktives Mietpotenzial sowie außergewöhnliche Erwerbskonditionen.

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gut gepflegten Mehrfamilienhauses und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung. Vier gut geschnittene Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und sprechen eine breite Zielgruppe an – von Familien über Paare mit Homeoffice-Bedarf bis hin zu Wohngemeinschaften. Der Balkon erweitert den Wohnraum um einen zusätzlichen Aufenthaltsbereich und steigert die Attraktivität der Wohnung zusätzlich.

Durch umfangreiche Sanierungsarbeiten ist die Wohnung in modernem, bezugsfertigem Zustand und für Eigennutzer oder Kapitalanleger geeignet. Es sind weder zusätzliche Investitionen noch Modernisierungsmaßnahmen erforderlich. Die Wohnung kann sofort genutzt oder vermietet werden.

- ✓ frisch saniert
- ✓ Sofort bezugsfertig
- ✓ Hohe Renditeaussichten für Investoren

Die Wohnanlage befindet sich in einem gepflegten Zustand. Das Gemeinschaftseigentum wird laufend instand gehalten und verwaltet. Die stabile Eigentümerstruktur sowie die kontinuierliche Betreuung der Anlage tragen zum Erhalt des Bestands bei.

Investitionspotenzial

Der Erwerb der Wohnung erfolgt für den Käufer ohne Kaufnebenkosten, wodurch sich der erforderliche Eigenkapitaleinsatz gegenüber einer marktüblichen Transaktion reduziert.

Soll die Wohnung als Kapitalanlage genutzt werden, gestalten wir gerne die Erstvermietung für 1030 € Kaltmiete bei einem Kaufpreis von 205.000 €. Dies entspricht einer Rendite von 6 %.

Darüber hinaus unterstützen wir Kaufinteressenten gerne bei der Finanzierung der Immobilie.

- ✓ 0 € Kaufnebenkosten (Verkäufer zahlt Kaufnebenkosten)
- ✓ Garantierte Erstvermietung für 1030 € Kaltmiete

Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen sowie ergänzende Objektunterlagen auf Anfrage zur Verfügung.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Rechtlicher Hinweis

Sämtliche Angaben in diesem Exposé beruhen auf Informationen, die uns vom Eigentümer oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Trotz sorgfältiger Prüfung können wir keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der enthaltenen Informationen übernehmen. Alle Angaben, insbesondere zu Flächen, Mietverhältnissen, Erträgen, Ausstattungsmerkmalen und sonstigen Objektdaten, dienen ausschließlich der

unverbindlichen Vorabinformation. Irrtümer, Änderungen und Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Rechtsverbindlich sind ausschließlich die Regelungen des notariellen Kaufvertrags.

## **Lage**

Die Immobilie befindet sich in einem Wohnstandort mit guter Infrastruktur und Verkehrsanbindung. Die Dortmunder Innenstadt liegt etwa 10 km entfernt.

Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen sowie Freizeitangebote sind gut erreichbar und liegen in einem Umkreis von maximal 3 km Entfernung.

Die Kombination aus kurzen Wegen, guter Erreichbarkeit und gewachsenem Wohnumfeld macht den Standort für unterschiedliche Mietergruppen attraktiv und unterstützt eine stabile Wohnraumnachfrage.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	115,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



weiteres Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Badezimmer