

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Dortmund

**6-Familienhaus mit 5 Garagen in Dortmund - 52.220 €  
Miete - Mietsteigerungspotenzial**



Objekt-Nr. **OM-467128**

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **895.000 €**

44319 Dortmund  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1970	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	692,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	16
Zimmer	24,00	Badezimmer	6
Wohnfläche	388,00 m <sup>2</sup>	Garagen	5
Nutzfläche	264,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses hochwertige Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten und fünf Garagen befindet sich in gefragter Wohnlage von Dortmund-Wickede und bietet eine seltene Kombination aus stabilem Bestand, bereits umgesetzten Modernisierungen und weiterem Mietsteigerungspotenzial.

Das Gebäude wurde im Jahr 1970 errichtet und verfügt über eine Gesamtwohnfläche von 387,88 m<sup>2</sup>. Die Wohnungsgrößen zwischen ca. 60 m<sup>2</sup> und 67 m<sup>2</sup> entsprechen exakt dem derzeit besonders nachgefragten Marktsegment für Singles, Paare und kleine Familien. Die Wohnungen verfügen überwiegend über attraktive Grundrisse mit Loggien bzw. Balkonen und großzügigen Kellerräumen.

Bereits beim Betreten entsteht ein gepflegter Gesamteindruck durch die neue Hauseingangstür, neue Wohnungseingangstüren, neue Treppenhausfenster, eine hochwertige Briefkastenanlage sowie moderne LED-Beleuchtung im Treppenhaus.

Besonders hervorzuheben ist die vollständig renovierte Wohnung im 1. Obergeschoss links. Hier wurden neue Bodenbeläge, neue Wandoberflächen sowie ein modernes Badezimmer geschaffen. Die Wohnung konnte anschließend zu einer deutlich höheren Marktmiete neu vermietet werden und dokumentiert eindrucksvoll das vorhandene Mietpotenzial des Gebäudes.

Die Dachgeschosswohnung rechts ist derzeit frei und bietet dem Erwerber die Möglichkeit einer Neuvermietung zu marktgerechten Konditionen.

Zusätzlich wird die Wohnung im Erdgeschoss links kurzfristig frei. Für diese Wohnung wird eine Mietgarantie auf Basis einer Neuvermietung von 13,30 €/m<sup>2</sup> angeboten.

Die Wohnung im Erdgeschoss rechts verfügt über einen direkten Zugang zum Garten und bietet damit eine besonders attraktive Wohnqualität.

Die gepflegten Außenanlagen mit Gartenflächen, Grillplatz und Garagenhof unterstreichen den positiven Gesamteindruck der Immobilie.

### Modernisierungen und Investitionen

In den vergangenen Monaten wurden bereits zahlreiche Maßnahmen durchgeführt:

Neue Hauseingangstür

Neue Wohnungseingangstüren

Neue Treppenhausfenster

Neue Briefkastenanlage

LED-Beleuchtung im Treppenhaus

Neue Balkonbrüstungen

Neue Hörmann-Sektionaltore an sämtlichen Garagen

Fassadenaufwertung

Umfangreiche Renovierung der Wohnung im 1. Obergeschoss links

Pflege und Aufwertung der Außenanlagen

Zentrale Satellitenanlage

Für den Erwerber bedeutet dies: Viele kostenintensive Maßnahmen wurden bereits umgesetzt.

Mietsituation und Entwicklungspotenzial

Die aktuelle Vermietungssituation bietet sowohl stabile Einnahmen als auch weiteres Potenzial.

EinheitKaltmiete

EG links (Mietgarantie)877,80 €

EG rechts341,55 €

1. OG links890,00 €

1. OG rechts341,55 €

DG links500,00 €

DG rechts (Neuvermietung)800,79 €

Wohnungsmieten gesamt: 3.751,69 € monatlich

Garagen

EinheitMiete

Garage 1 120,00 €

Garage 2 100,00 €

Garage 3 100,00 €

Garage 4 (Mietzuschuss)100,00 €

Garage 5 (Mietzuschuss)100,00 €

Garagen gesamt: 520,00 € monatlich

Stellplätze

2 Stellplätze à 40,00 € monatlich

Stellplätze gesamt: 80,00 € monatlich

Gesamtertrag

Monatliche Soll-Miete: 4.351,69 €

Jahresnettokaltmiete: 52.220,28 €

Die aktuell erzielte Neuvermietung im 1. Obergeschoss zeigt eindrucksvoll, welches Potenzial in den weiteren Wohnungen steckt. Mehrere langjährige Mietverhältnisse liegen deutlich unter dem aktuellen Marktniveau.

Für Investoren bietet sich damit eine seltene Gelegenheit, eine bereits optimierte Immobilie mit weiterem Mietsteigerungspotenzial zu erwerben.

## **Ausstattung**

Ausstattung

6 Wohneinheiten

Wohnflächen zwischen ca. 60 m<sup>2</sup> und 67 m<sup>2</sup>

5 Einzelgaragen

Neue Hörmann-Sektionaltore

Neue Balkonbrüstungen

Neue Hauseingangstür

Neue Wohnungseingangstüren  
Neue Treppenhausfenster  
Neue Briefkastenanlage  
LED-Beleuchtung im Treppenhaus  
Kunststofffenster  
Gaszentralheizung  
Zentrale Satellitenanlage  
Große Kellerabteile  
Wasch- und Trockenraum  
Fahrradkeller  
Gepflegte Gartenanlage  
Grillplatz  
Gartenzugang aus der Erdgeschosswohnung rechts  
Erweiterungspotenzial für zusätzliche Stellplätze  
Energieausweis  
Energieverbrauchsausweis liegt vor.  
Baujahr: 1970  
Energieträger: Erdgas  
Endenergieverbrauch: 94,6 kWh/(m<sup>2</sup>·a)  
Energieeffizienzklasse C

**Weitere Ausstattung:**  
Balkon, Garten, Keller

## Sonstiges

Dieses Mehrfamilienhaus vereint viele Eigenschaften, die professionelle Kapitalanleger suchen:

Bereits modernisiert  
Sofortige Einnahmen  
Nachweisbares Mietsteigerungspotenzial  
5 Garagen  
Entwicklungsmöglichkeiten auf dem Grundstück  
Attraktive Wohnungsgrößen  
Gefragte Wohnlage in Dortmund

Die Kombination aus modernisiertem Bestand, freien Entwicklungseinheiten, Garagenanlage, Mietgarantie und zusätzlichem Ertragspotenzial macht dieses Objekt zu einer seltenen Investitionsmöglichkeit im Dortmunder Immobilienmarkt.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in Dortmund-Wickede, einem gefragten und gewachsenen Stadtteil im Dortmunder Osten.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Der Wickedder Hellweg bietet eine ausgezeichnete Nahversorgung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Stadtbahn, Buslinien und die S-Bahn gewährleisten eine schnelle Verbindung in die Dortmunder Innenstadt sowie in Richtung Unna.

Auch die Autobahnen A1, A44 und die B1 sind in wenigen Minuten erreichbar. Der Flughafen Dortmund liegt ebenfalls in kurzer Entfernung.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	94,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



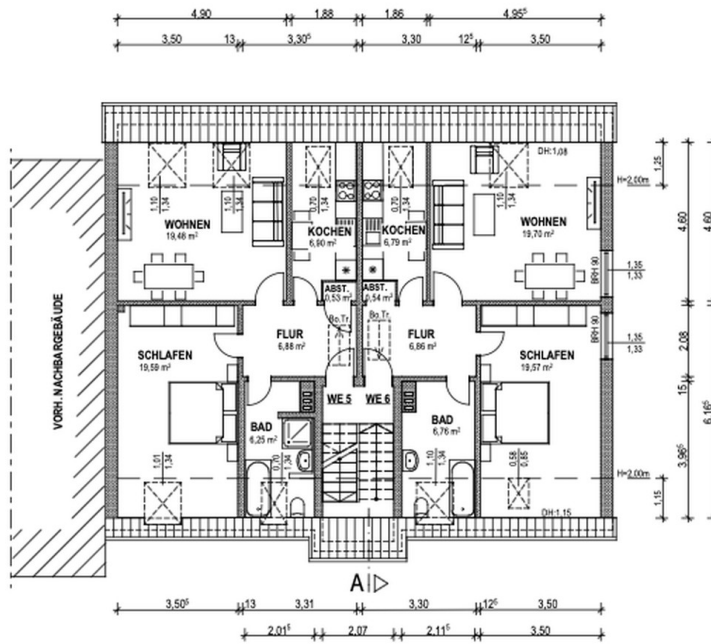
# Exposé - Galerie



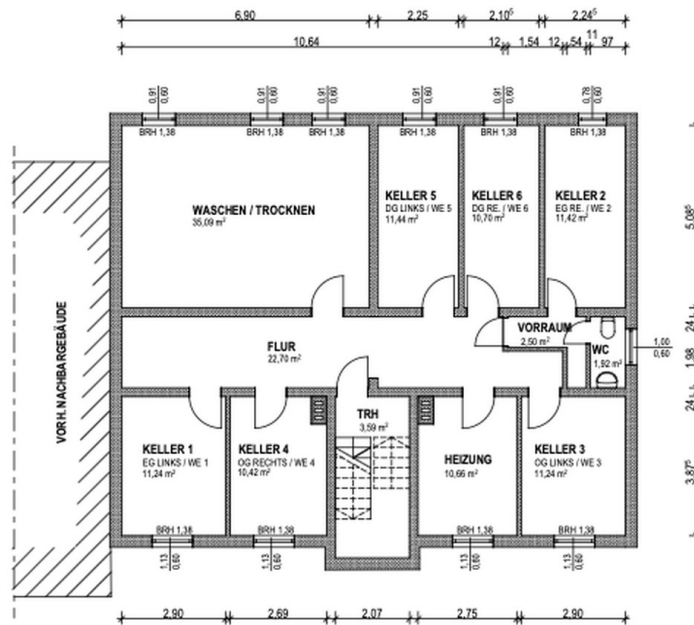
# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

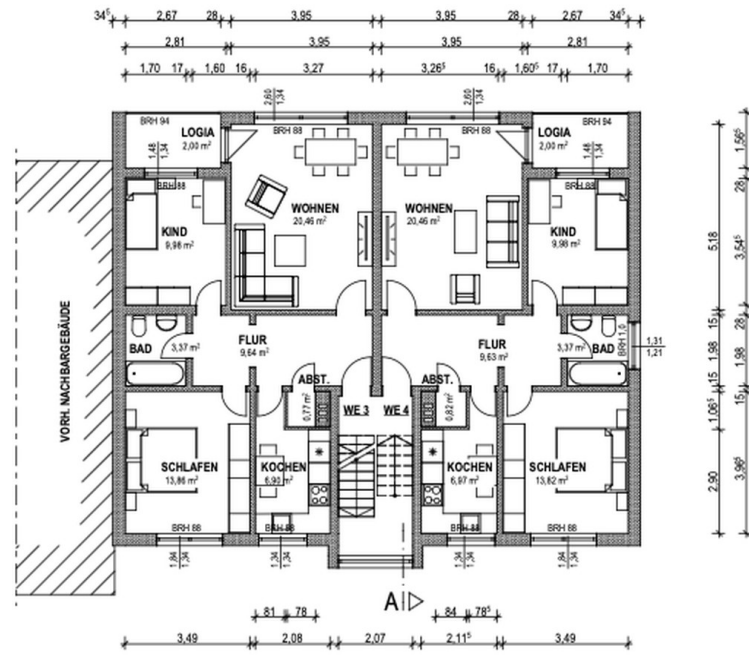


**GRUNDRISS DACHGESCHOSS**

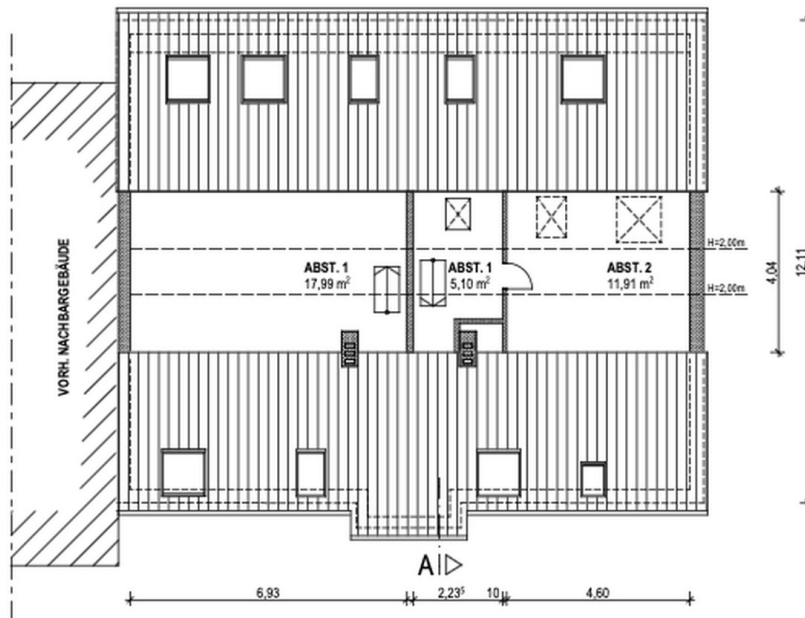


**GRUNDRISS KELLERGESCHOSS**

# Exposé - Grundrisse

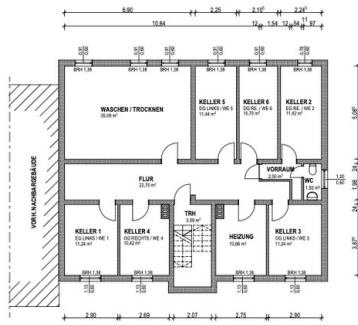
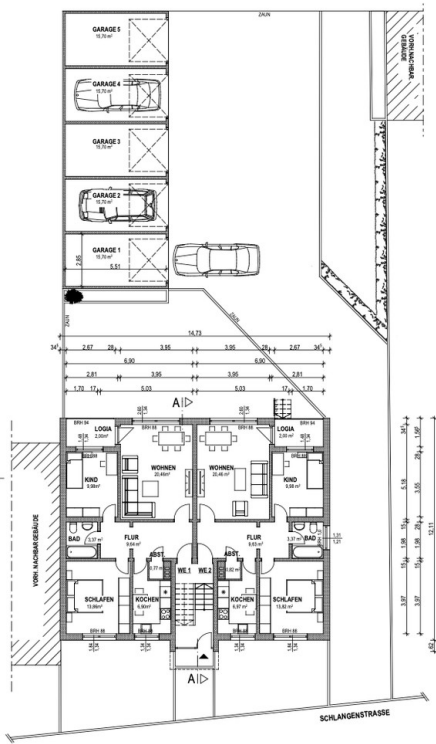


**GRUNDRISS OBERGESCHOSS**

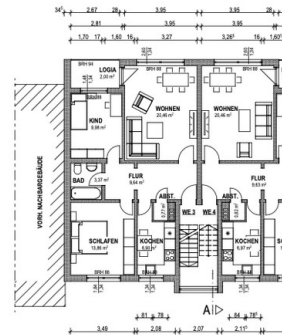


**GRUNDRISS SPITZBODEN**

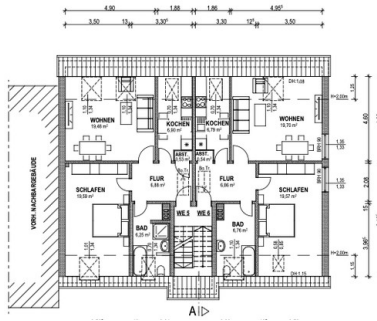
# Exposé - Grundrisse



**GRUNDRISS KELLERGESCHOSS**



**GRUNDRISS OBERGESCHOSS**



**GRUNDRISS SPITZBODEN**