

## Mehrfamilienhaus zur Eigennutzung oder für Handwerker



Objektkennung 247  
44289 Dortmund

**Fr. Fr. Weicken GmbH & Co KG immobilienmanagment**  
Rosemeyerstraße 6, 44139 Dortmund



## Eckdaten

Baujahr:	1965
Zimmer:	6
Wohnfläche:	ca. 210,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	ca. 645 m <sup>2</sup>
Kellerfläche:	ca. 110 m <sup>2</sup>
Verfügbar ab:	n. Vereinbarung
Heizungsart:	Zentralheizung
Etagenzahl:	2
Zustand:	Renovierungsbedürftig
Qualität der Ausstattung:	Normal
Bodenbelag:	Fliesen
Ausstattung Bad:	Fenster
Badezimmer:	2
Keller:	Ja
Garagenanzahl:	2
Stellplatzanzahl:	2

Stellplatztyp:	Garage
Balkon vorhanden:	Ja
Anzahl Balkone:	1
Terrasse vorhanden:	Ja
Schlafzimmer:	4
Barrierefrei:	Nein
Vermietet:	Ja
Befeuerung/Energieträger:	Heizöl
Fahrzeit Autobahn:	5 min
Fahrzeit Flughafen:	10 min
Fahrzeit Hauptbahnhof:	30 min
Fußweg Öffentl. Verkehr:	2 min
Jahresnettomiete:	11.304,16 €
Stellplatzkaufpreis:	0,00 €
Kaufpreis:	415.000,00 €

## Käuferprovision

4,76 % incl. gesetzl. MwSt.

## Provisionshinweis

Die Courtage von 4,76 % incl. gesetzl. MwSt. von Käuferseite bezieht sich auf den notariell unterzeichneten Kaufpreis und ist dann fällig sofort und ohne Abzug.

## Hinweis

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.



## Objektbeschreibung

Diese Doppelhaushälfte (Mehrfamilienhaus) aus dem Jahr 1965 besteht aus 2 eigenständigen gleichgroßen Wohnungen im Erdgeschoß und 1. Obergeschoß.

Die untere Wohnung besitzt eine Terrasse mit Zugang zum Garten, die obere Wohnung einen Balkon. Beide Wohnungen haben dahingehend eine beliebte SÜD-WEST-Ausrichtung.

Im Dachgeschoß existiert eine weitere 3 Zimmer-Wohnung, die allerdings zu Wohnzwecken erst einmal einer Nachgenehmigung bedarf. Danach könnte die Immobilie gut als 3 Familienhaus genutzt werden.

Am Endes Gartens befinden sich 2 Garagen.

Der Heizungskeller mit der Vissmann Öl-Zentralheizung ist einer von diversen Kellerräumen, die den Mietern zur Verfügung stehen.

Die Immobilie kann gut als Mehrgenerationenhaus genutzt werden oder auch für Handwerker bzw. Investoren.

Die jährliche Mieteinnahme augenblicklich für die 2 vermieteten Einheiten beträgt: 9384,16/Anno + 1920,00(Miete f. 2 Garagen à 80 € /Mon.) = 11.304,16 €/Anno

## Ausstattung

Da das Haus nicht dem technischen und energetischen Standard von heute entspricht, muss schon Einiges an Renovierungsstau behoben werden.

Ansonsten wurde das Mehrfamilienhaus, was sich lange in Familienbesitz befindet, in einem gepflegten Zustand.

Die Ausstattung in der Dachgeschoßwohnung sind Linoleumböden sowie Fliesen.

## Lagebeschreibung

Ein wenig Abseits der Hauptstraße in Sölde befindet sich diese gepflegte Doppelhaus (Mehrfamilienhaus). Dennoch kann man fußläufig alle Erledigungen des täglichen Bedarfs vornehmen.

A1, B236, A44, sind schnell zu erreichen.

Dortmunder Flughafen in 10 Min.

Dortmunder Hbf. 30 Min.

Dortmund Sölde, als Süd-Östlicher Vorort von Dortmund hat einen kleinen Ortskern, einen Lidl für Großeinkäufe und schon durch seine angrenzenden Felder einen guten Freizeitwert anzubieten.



## Sonstiges

Der Energieausweis ist in Arbeit.

WIR NEHMEN NUR SCHRIFTLICHE ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGEN  
AUSKÜNFTEN (NAME, ADRESSE, TELFONNUMMER) ENTGEGEN UND  
BEANTWORTEN DIESE GERNE UND UMGEHEND!!

Die Courtage von 4,76 % incl. gesetzl. MwSt. von Käuferseite bezieht sich auf den notariell unterzeichneten Kaufpreis und ist dann fällig sofort und ohne Abzug.

Hinsichtlich des Objektes ist die Firma Fr. Fr. Weicken GmbH & Co. KG immobilienmanagement auf die Auskünfte der Verkäufer, Vermieter, Verpächter, Bauherren, Bauträger und Behörden angewiesen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Haftung übernommen werden. Darüber hinaus können wir für die Objekte keine Gewähr übernehmen und für die Bonität der Vertragspartner nicht haften.



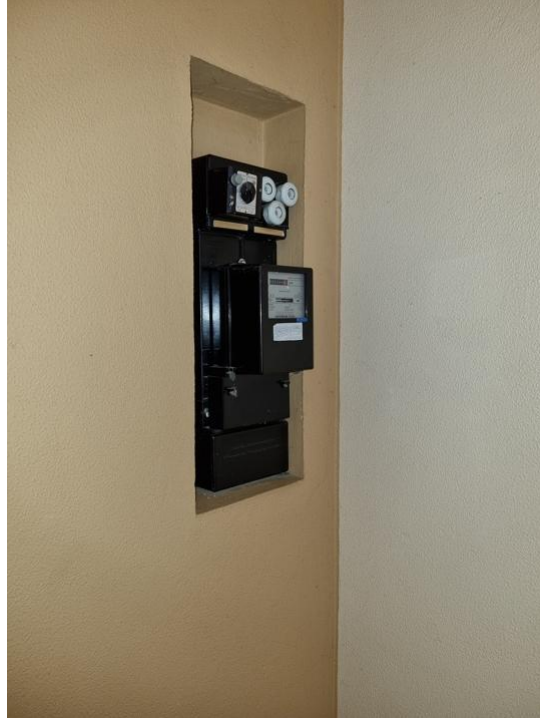


Ansicht



Treppenhaus 1. OG





20221216\_102005 (1)





Blick von oben



Diele DG





Küche DG



Schlafzimmer DG







BAD DG



Arbeitszimmer DG





Stufen zum Keller



20221216\_102734





Vissmann Öl\_Zentralheizung



Keller





Wohnzimmer



20221216\_101827

