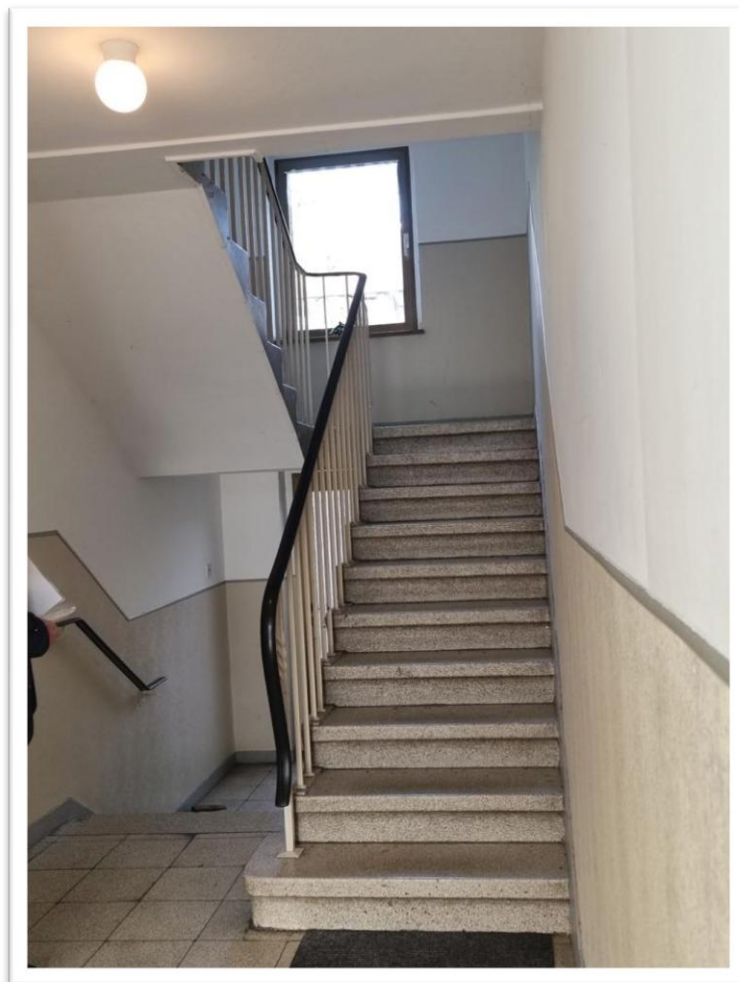


Gepflegte Wohn-Gewerbeimmobilie zur Eigennutzung oder als Investitionsobjekt



Objektkennung 245
44145 Dortmund

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

Eckdaten

Baujahr:	1957
Zimmer:	12
Wohnfläche:	ca. 324 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 518 m ²
Nutzfläche:	ca. 318 m ²
Verfügbar ab:	sofort
Etagenzahl:	3
Letzte Modernisierung:	2020
Zustand:	Gepflegt
Qualität der Ausstattung:	Normal
Badezimmer:	6

Keller:	Ja
Stellplatztyp:	Außenstellplatz
Schlafzimmer:	11
Vermietet:	Ja
Befuerung/Energieträger:	Erdgas leicht
Energie mit Warmwasser:	Ja
Fahrzeit Autobahn:	8 min
Fahrzeit Flughafen:	20 min
Fahrzeit Hauptbahnhof:	4 min
Fußweg Öffentl. Verkehr:	5 min
Kaufpreis:	520.000,00 €

Käuferprovision

4,76 % incl. gesetzlicher MwSt inkl. gesetzlicher MwSt.

Provisionshinweis

Die Courtage von 4,76 % incl. gesetzl. MwSt. vom Käufer 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. Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma Fr. Fr. Weicken GmbH & Co KG immobilienmanagment eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 4,76 % incl. gesetzlicher MwSt. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

Objektbeschreibung

Diese aus dem Jahr 1957 stammende gemischte Wohn-Gewerbeimmobilie war seit 1963 im Familienbesitz und wurde daher dementsprechend gepflegt. Ab 1997 wurden die Wohnungen grundsaniert; zuletzt das Apartment im 2. OG 2012. Dabei wurde die Kohleheizung durch eine Gasheizung ersetzt.

Installationen wie Wasser, Abwasser, Elektro, Sanitäranlagen, Fliesen und Oberböden wurden erneuert.

Die Versorgungsleitungen im Keller wurden durch Kupferleitungen ersetzt, das innenliegende Regenfallrohr zur Hofseite nach außen verlegt. Detaillierte Angaben liegen vor.

Im Vorderhaus befindet sich im Erdgeschoß eine 3 Zimmer Wohnung (54 qm,) vermietet.

Das 1.- 3. OG besteht aus jeweils 1 Apartment und einer Wohnung, wobei im 1. OG die beiden Wohneinheiten zu einer Wohnung zusammengelegt wurden von den ehemaligen Eigentümern (88 qm), z. Zt. vermietet.

Im 2.+3. OG teilen sich Wohnungen auf wie folgt:

je 1 Apartment (28 qm) + je Wohnung (63 qm) - 2. OG beide Wohnungen frei

3. OG beide Wohnungen vermietet.

Für das Dach (ungedämmt) lag bereits zum Ausbau eine Baugenehmigung vom Bauamt vor, die nicht genutzt wurde. Die Pläne sind vorhanden und könnten bei Bedarf reaktiviert werden.

Durch ein Tor mit Einfahrt gelangt man in den Hinterhof und zum angebauten Werkstattbereich (in Stahlbeton gemauert). Dieser hintere Werkstattbereich war ursprünglich eine Schlosserei mit Büroraum und wird augenblicklich als Maleratelier genutzt, steht aber jederzeit dem neuen Eigentümer zur Nutzung zur Verfügung.

Der komplette Werkstattbereich ist unterkellert und wurde für Sozialräume und Lagerzwecke genutzt. Dieser Teil der Immobilie ist allerdings in Teilbereichen renovierungsbedürftig.

Miete /anno: Wohnhaus - 19.080,00 €

Werkstatt - 7.200,00 €

Ausstattung

Dachziegel (Wohnhaus) aus Ende der 80 er Jahre. Schornsteine und gemeinsame Giebelwand der Hausnummern 24 + 26 wurden 2014 abgedichtet und neu verkleidet.

Aluminium Fester (Wicona-Profil)doppelt verglast.

Werkstattbereich: Dach mit Bitumen (1997) eingedeckt.

2003 marode Heizkörper incl. Leitungen neu verlegt.

Beleuchtung (2010) der Werkstatt und im Keller befindliche Hebeanlage in 2015 erneuert.



Lagebeschreibung

Zwischen Nordmarkt Südost und Borsigplatz liegt in einer relativ ruhigen Straße die gemischte Wohn-Gewerbeimmobilie. Gegenüber des Hauses befindet sich ein großer Parkplatz, der während der Stoßzeiten hauptsächlich von Berufsschülern des Leopold-Hoesch Berufskollegs genutzt wird.

Fußläufig können alle Einkäufe des täglichen Bedarfs erfolgen.
Hornbach, Kaufland, Hoeschpark und Hoeschmuseum sind zeitnah zu erreichen.

U-Bahn 2 Min Fußweg

Der Dortmunder Hbf liegt mit dem Auto ca. 3 Min. entfernt. Der Flughafen ca. 20 Min.

Sonstiges

Der Energieausweis für die Wohnimmobilie liegt bei Besichtigung vor.

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

Die Käufer Courtage von jeweils 4,76 % 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-
weicken-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.



Briefkastenanlage



Flur



Schlafzimmer



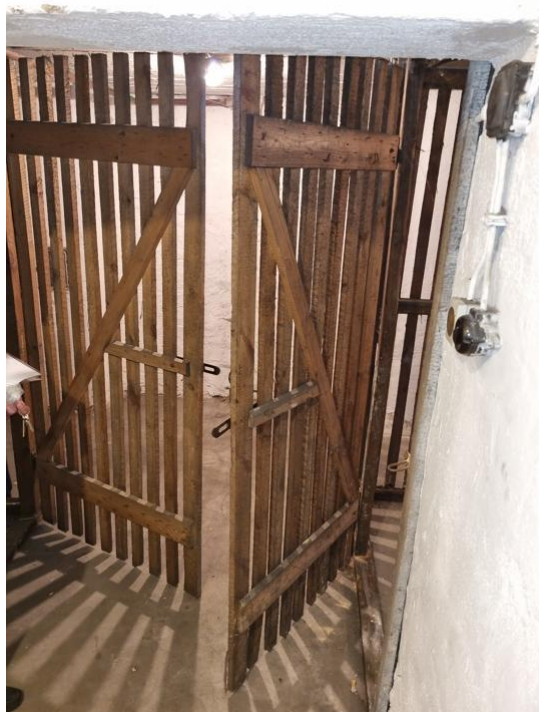
Wohnzimmer



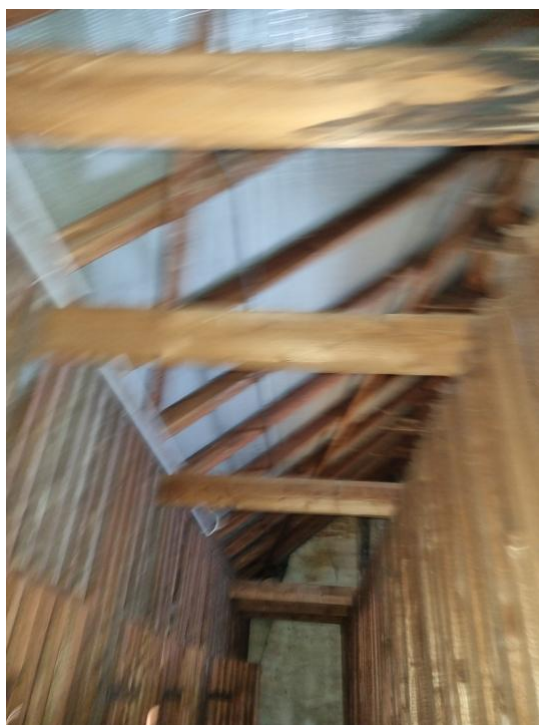
BAD



Apartment



Keller



Dachstuhl



einzelne Gasuhren



Werkstattraum



Treppe zum Werkstattkeller



Toilettenanlage Werkstattkeller



Sicherung Werkstattkeller



Wohnungstür EG



Blick auf Werkstatt



Heizung Werkstatt