

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Dortmund

### Sehr gepflegtes Wohn- und Geschäftshaus auf großem Grundstück



Objekt-Nr. OM-251258

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **699.000 €**

44143 Dortmund  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1932	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	1.223,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Garagen	2
Zimmer	16,00	Carports	1
Wohnfläche	280,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Hier lässt sich Arbeit und Wohnen perfekt miteinander verbinden. Das schöne, vollständig renovierte, zweistöckige Mehrfamilienhaus wurde in den letzten 25 Jahren als Wohn- und Geschäftshaus genutzt. Das Objekt überzeugt durch einen hervorragenden Pflegezustand, seine solide Bauweise, die geschmackvolle Ausstattung und flexibelste Nutzungsmöglichkeiten.

Als Wohn- und Geschäftshaus eignet sich das Objekt besonders gut für alle Berufsgruppen, die ihre Büro-, Kanzlei- oder auch Praxisräume und die eigene, repräsentative Wohnung unter einem Dach vereinen wollen. Es ist der ideale Ort für ein Steuerbüro, eine Anwaltskanzlei, ein Architektur- und Planungsbüro, eine Arztpraxis für Mensch oder Tier, ein Pflegedienst oder auch eine Kindertagespflege. Viele weitere Nutzungsmöglichkeiten sind hier sicherlich darüber hinaus denkbar.

Das große, vollständig eingefriedete Grundstück, ist mit einem soliden Schmucktor in der Einfahrt und dem Zugang zum Garten versehen, so dass auch spielende Kinder und/oder Tiere geschützt sind und das Grundstück nicht verlassen können.

Das Haus kann auch hervorragend als Mehrgenerationenhaus genutzt werden, einer großen Familie als Heim dienen oder ein gemeinsames Refugium für befreundete Familien sein.

Die drei Etagen halten Wohneinheiten von insgesamt ca. 280 qm bereit. Das Erdgeschoss verfügt über ca. 100 qm, die erste Etage hat mit einem weiteren Bereich im Dachgeschoss ca. 120 qm und das Dachgeschoss stellt weitere ca. 60 qm Wohnfläche zur Verfügung. In jeder Einheit befinden sich eine Einbauküche mit Markengeräten sowie Badezimmer mit hochwertiger Keramik und Armaturen namhafter, deutscher Designer/Hersteller. Highlight hierbei ist das Duravit Designbadezimmer mit der großzügigen Badewanne für zwei Personen, einer Regendusche und der dimmbaren, multiflammigen Deckenleuchte.

Ein Hofgebäude mit Abstellraum und zwei Garagen, ein Carport, mehrere Stellplätze und der parkähnliche Garten mit Teich und Saunahaus runden das Angebot ab.

## Ausstattung

Eine helle Putzfassade (Farbe Tibet) ziert das Gebäude, es verfügt über dunkel lasierte Echtholzfenster mit Doppelverglasung im Erdgeschoss und 1. OG, weiße Kunststofffenster in den Dachgauben sowie Veluxfenster aus hellem Holz mit Verdunklungsrollos in den Dachflächen. Rollläden aus Holz, grau gestrichen, befinden sich straßenseitig im EG und 1. OG., im EG sind alle weiteren Fenster ebenfalls mit einem Rollladen versehen.

Eine große Photovoltaikanlage ist auf der optimalen Südseite des Daches installiert. Sie produziert jährlich über 3000 kWh Strom. Damit werden Sie ein bedeutsames Stück autarker von den Energieversorgern und hohen Energiekosten. Auch der Umstieg vom PKW mit Verbrennermotor zum E-Antrieb fällt Ihnen bei dieser Immobilie leicht. Eine Wallbox auf dem eigenen Grundstück sorgt für die notwendige Lademöglichkeit.

Die Wohnung im EG verfügt über dunkle Echtholztüren, Elemente und einer ebensolchen Schiebetüranlage im Wohnraum, die Böden sind mit Ahornlaminat belegt, im Bad wurden mediterran anmutende, keramische Fliesen auf Wand und Boden verlegt. Eine große, weiße Einbauküche im Landhausstil mit Markengeräten finden Sie in der geräumigen Küche vor. Hier ist auch noch Raum für einen großzügigen Essplatz.

Im 1. OG und einem Teil des DG befindet sich die größte Wohneinheit. Rundbögen, teilweise Rauputz, modernes Eichelaminat und Parkett aus Buche, eine Wohnungstüranlage mit Echtholztür und verglasten Holzelementen, hohe Decken, ein offener Kamin und Kaminbank mit gebrochenem Marmorriemchen verleihen ihr einen ganz besonderen Charme. Auch die offene Küche ist ein wunderbarer Ort zum Kochen und Essen. WC und Bad des modernen Sanitärbereiches liegen vorteilhaft separat, im DG liegt das Schlafzimmer mit einem weiteren, modernem Duschbad inkl. WC.

Das ausgebaute DG beeindruckt durch die offene Bauweise und ein großzügiges Badezimmer mit Dusche und Badewanne.

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

**Sonstiges**

Der große Garten ist vollständig eingefriedet, Privatsphäre garantieren die Hecken und hohen Bäume. Äpfel, Kirschen, Pflaumen können zur Saison geerntet werden, es ist mehr als genug Platz zum Ausruhen, Spielen, Gärtnern, Sport treiben oder auch für die Tierhaltung vorhanden. Das Gartenhaus am Teich lädt mit seiner Holzterrasse zum Grillen und geselligem Beisammensein ein. Im Gartenhaus befindet sich auch eine Sauna, die Ihnen vor allem in den kalten Monaten durch die positiven Wirkung auf die Gesundheit gut tun wird. Das Areal um das Gartenhaus ist durch die Bepflanzung uneinsehbar und absolut privat.

Es ist auch denkbar, auf dem großen Grundstück, ähnlich der auf einigen Nachbargrundstücken stattgefundene Hinterlandbebauung, beispielsweise ein Einfamilienhaus zu errichten. Näheres zu den Bebauungsmöglichkeiten können Sie beim Stadtplanungs- und Bauordnungsamt in Erfahrung bringen.

Das Hofgebäude beinhaltet eine normale und eine größere Garage mit zusätzlicher Lagerfläche und eignet sich auch als Werkstatt / Hobbyraum. Motorräder, Fahrräder, Winterreifen usw. finden hier neben dem PKW einen guten Platz. Von der Gartenseite ist zudem ein praktischer Abstellraum für Ihre Gartengeräte zugänglich und im Spitzdach befindet sich weitere Lagerfläche.

Das Objekt wurde fortlaufend gepflegt und renoviert. Die letzten größeren Maßnahmen waren:

April 2020 - Anstrich der Fassade, der Holzrollläden und Lasur der Echtholzfenster

September 2020 - Anstrich des Gartenhauses, Neueindeckung des Daches

April 2021 - Erneuerung der Terrasse am Gartenhaus in Sibirischer Lärche

Oktober 2021 - Neueindeckung der vier Dachgauben

November 2021 - Smarte Heizkörperthermostate an allen Heizungen

Februar 2022 - Metall Schmuckzaun zum Garten passend zu den Toren gesetzt.

Mai 2024 - Dacheindeckung Flachdach Garage erneuert

Zusammenfassung:

Dieses top gepflegte Objekt ist vielseitig nutzbar. Es kann als Wohn- und Geschäftshaus, Mehrgenerationenhaus, sehr großes Wohnhaus oder auch als Kapitalanlage zur Vermietung dienen.

Die Jahresnettokaltmiete beträgt aktuell 38.400,- EUR. Sie ist zudem zeitnah steigerbar und ermöglicht im Verhältnis zum Verkaufspreis einen attraktiven Mietpreismultiplikator.

**Lage**

Die Immobilie liegt im Ortsteil Dortmund-Wambel, der durch die schön angelegte Galopprennbahn Dortmund Wambel überregionale Bekanntheit erlangt hat. Ihr neues Refugium wäre auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut angebunden, hilft Ihnen also aktiv an der Verkehrs- und-Mobilitätswende teilzunehmen. In wenigen Minuten erreicht man beispielsweise die Dortmunder Innenstadt mit allen Möglichkeiten der Großstadt. Aber auch in Dortmund-Wambel gibt es vielfältige Möglichkeiten und man kann das Auto getrost stehen lassen, Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte, Friseure, Restaurants, Imbisse und vielerlei mehr sind fußläufig erreichbar.

Neben der bereits oben erwähnten Galopprennbahn und dem dort residierenden Dortmunder Rennverein gibt es verschiedene Sportmöglichkeiten in Wambel. Schach bei SC Wambel 77, Fußball, Handball, Turnen, Karate, Badminton und Ski (alles beim Wambeler SV 1920 e.V.), sowie auf dem Gelände der Rennbahn Golf. Außerdem liegt das Vereinsheim des Tauchvereins TSC Dortmund hier. Auch der Schützensport kann in Wambel praktiziert werden.

Wambel hat drei christliche Kirchen. Die evangelische Jakobus-Kirche von 1908 am Wambeler Hellweg liegt im westlichen Teil Wambels. Zusammen mit der Matthäus-Gemeinde im benachbarten Ortsteil Körne bildet sie seit 2007 den Bezirk Apostel in der Kirchengemeinde St. Reinoldi. Zentral gelegen ist die katholische St.-Meinolfus-Kirche, die zum Pastoralverbund

Dortmund-Mitte-Ost gehört, in der Rabenstraße. Der katholischen Kirche St. Meinolfus angegliedert ist die dort ansässige DPSG St. Meinolfus Dortmund Wambel. Zudem gibt es ein Gemeindezentrum der Neuapostolischen Kirche am Kirschbaumweg.

Zentral liegt die Comenius-Grundschule, im Süden die Europa-Gesamtschule sowie im Osten die Fröbel-Förderschule. Im Norden befindet sich in der ehemaligen Wambeler Volksschule heute die Griechische Schule. Es gibt eine evangelische Jugendfreizeitstätte. Im selben Gebäude befindet sich auch der evangelische Kindergarten Wambels.

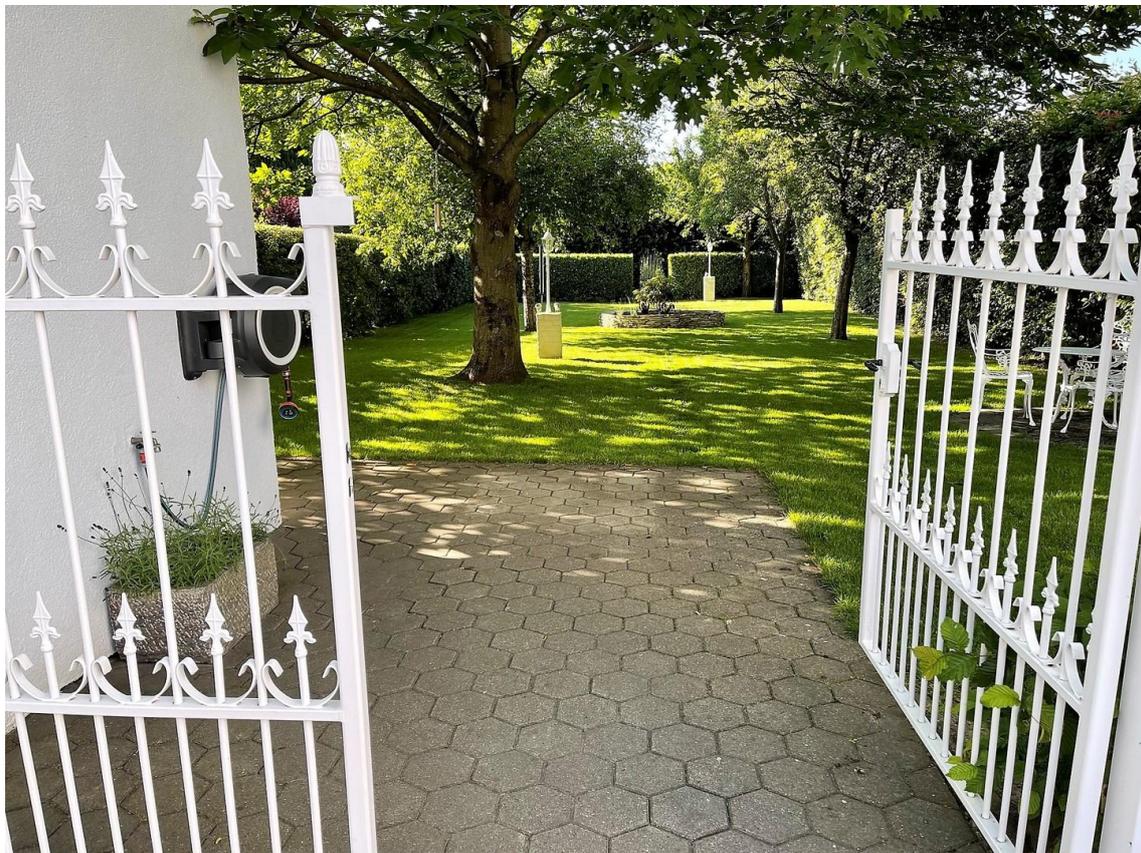
**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	211,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



Blick in den Garten

# Exposé - Galerie

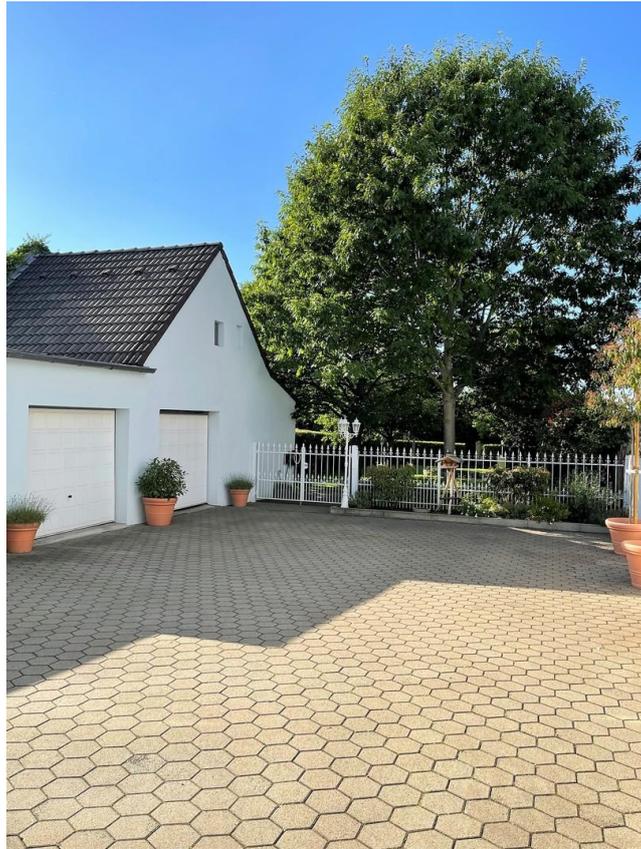


Hauseingang und Garagenhof



Garagenhof und Carport

# Exposé - Galerie



Garagenhof

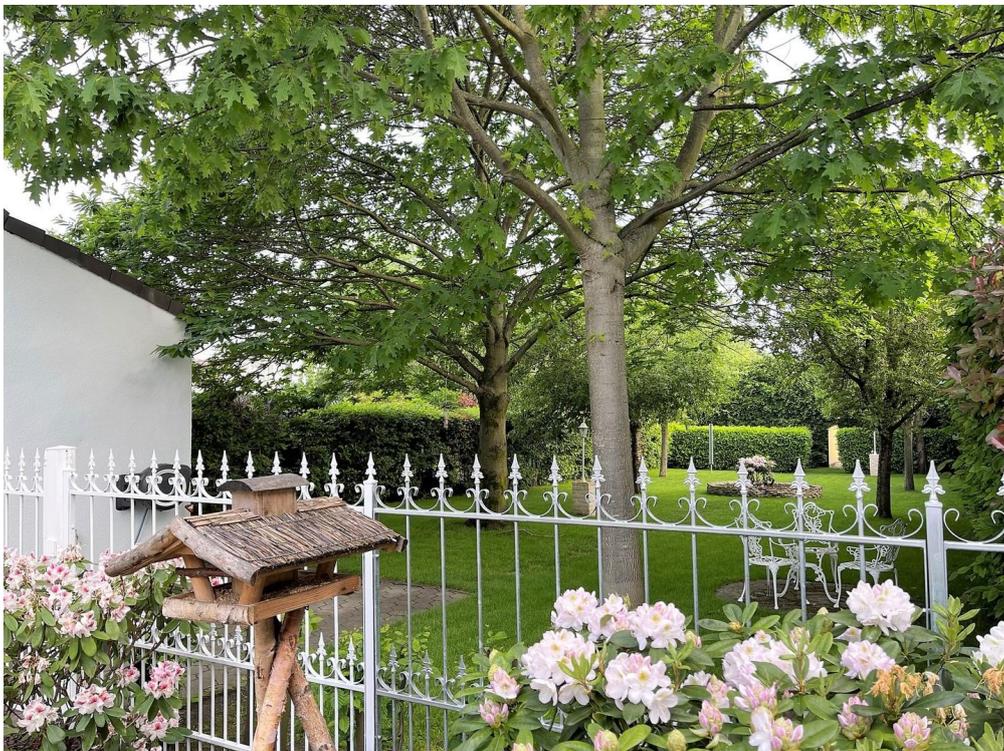


Garagenhof Blick in den Garten

# Exposé - Galerie



Blick aus dem Garten zum Haus



Blick in den Garten

# Exposé - Galerie



Garten

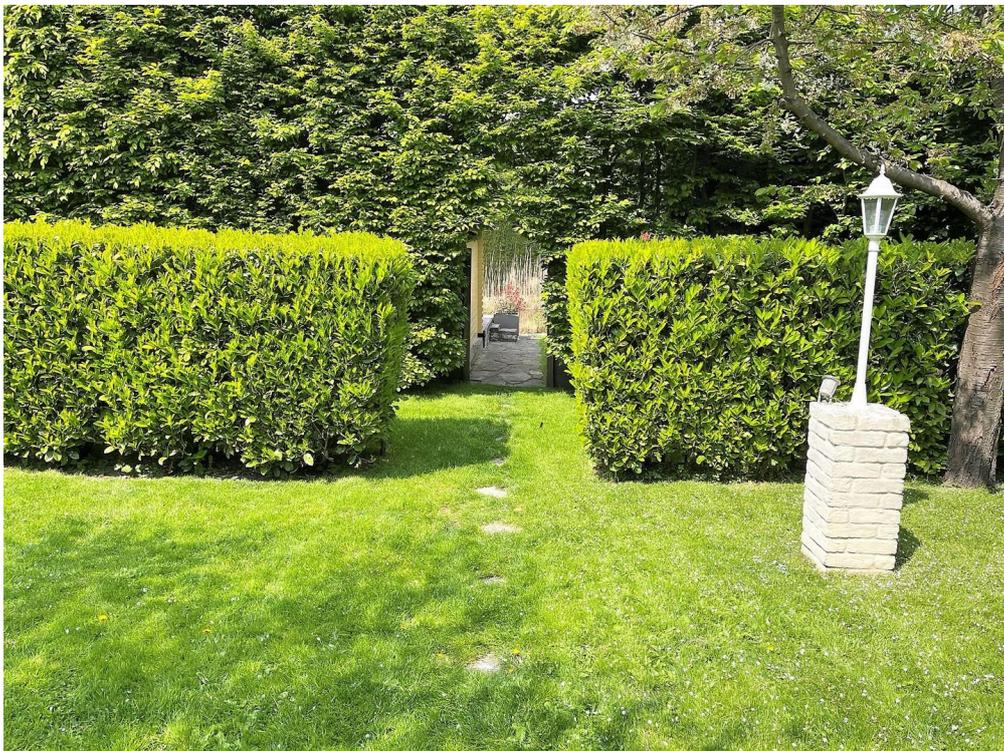


Garten

# Exposé - Galerie

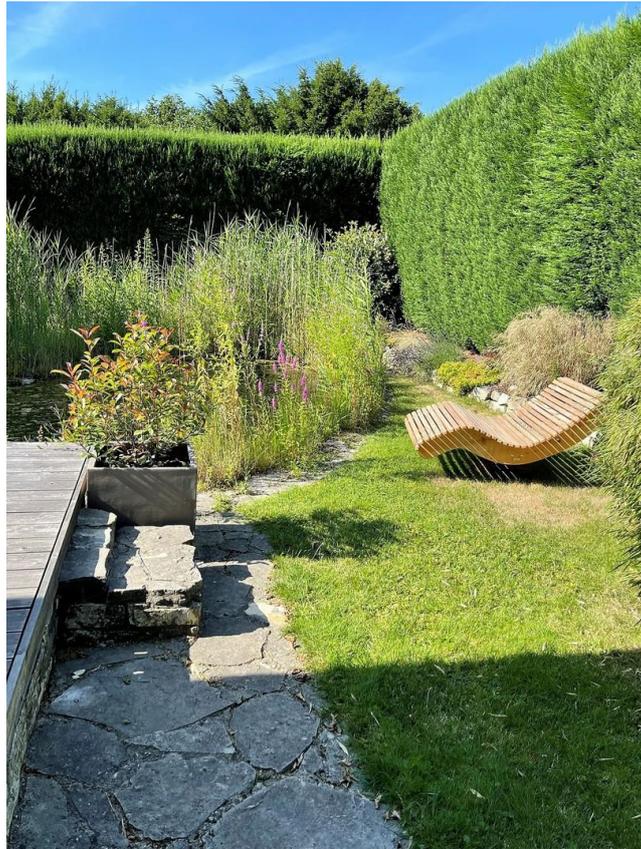


Garten



Garten

# Exposé - Galerie



Tecihareal



Teich, Gartenhaus, Terrasse

# Exposé - Galerie



Teich, Gartenhaus, Terrasse



Teich, Gartenhaus, Terrasse

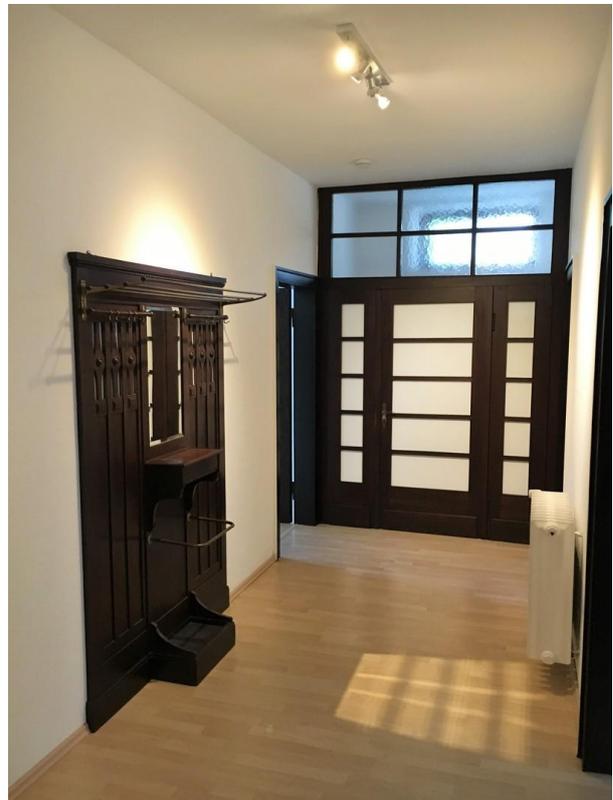
# Exposé - Galerie



Sauna im Gartenhaus



EG Bad



EG Flur

# Exposé - Galerie



EG Küche



EG Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



EG Wohnzimmer



1. OG Bad



1. OG Bad

# Exposé - Galerie



1. OG Bad



1. OG Bad



1. OG Bad

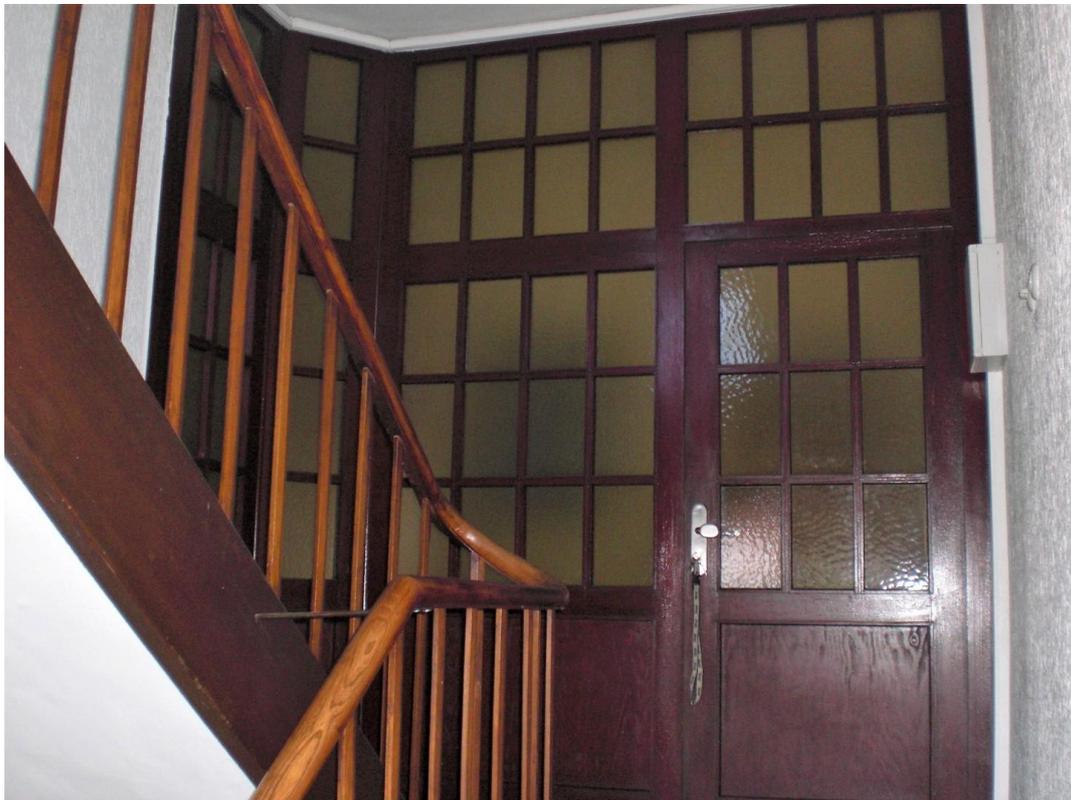
# Exposé - Galerie



1. OG Duschbad



1. OG Duschbad



1. OG Wohnungseingang

# Exposé - Galerie



1. OG Esszimmer



1. OG Blick in das Esszimmer

# Exposé - Galerie



1. OG Küche



1. OG Küche

# Exposé - Galerie



1. OG Wohnungsflur



1. OG Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



1. OG Wohnungsflur



1. OG Wohnzimmer



1. OG Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



1. OG Mädchenzimmer



2. OG Bad

# Exposé - Galerie



2. OG Küchenzeile

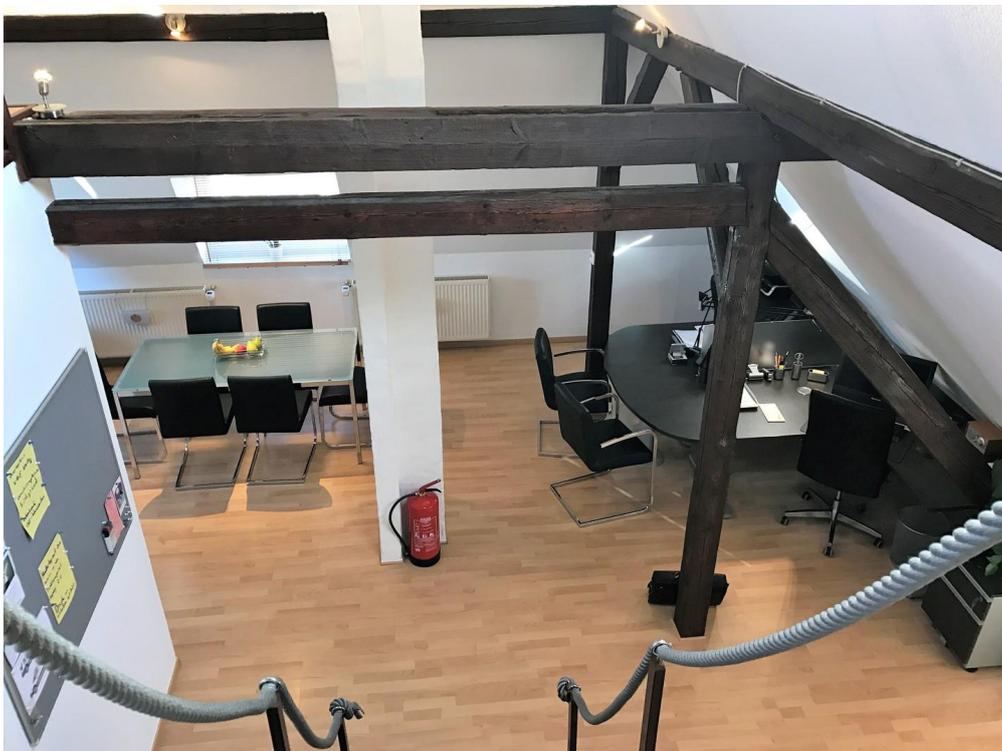


2. OG Großraum

# Exposé - Galerie



2. OG Großraum



2. OG Großraum

# Exposé - Galerie



Keller Waschküche



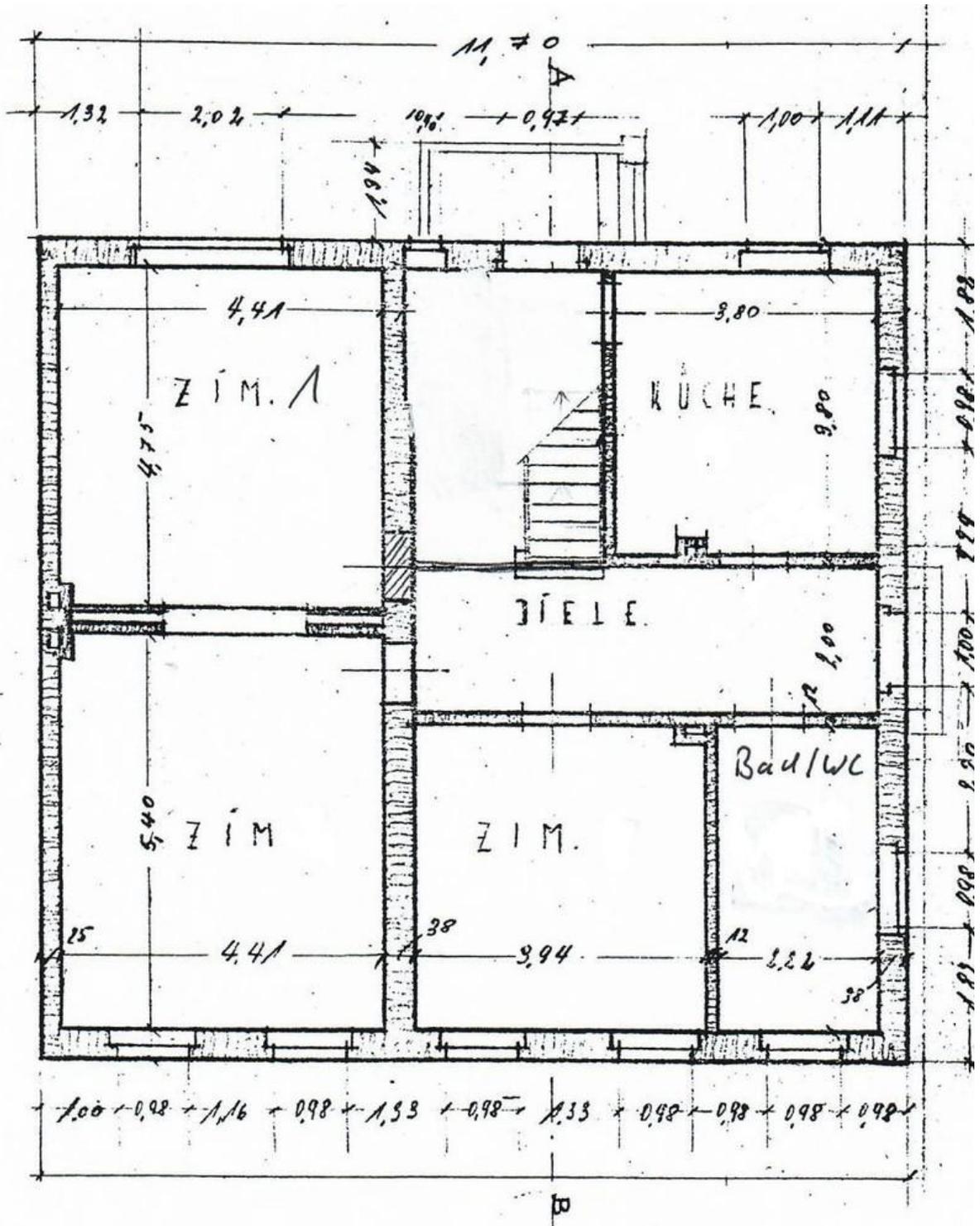
Keller Heizung

# Exposé - Galerie



Keller Elektro- und PV-Anlage

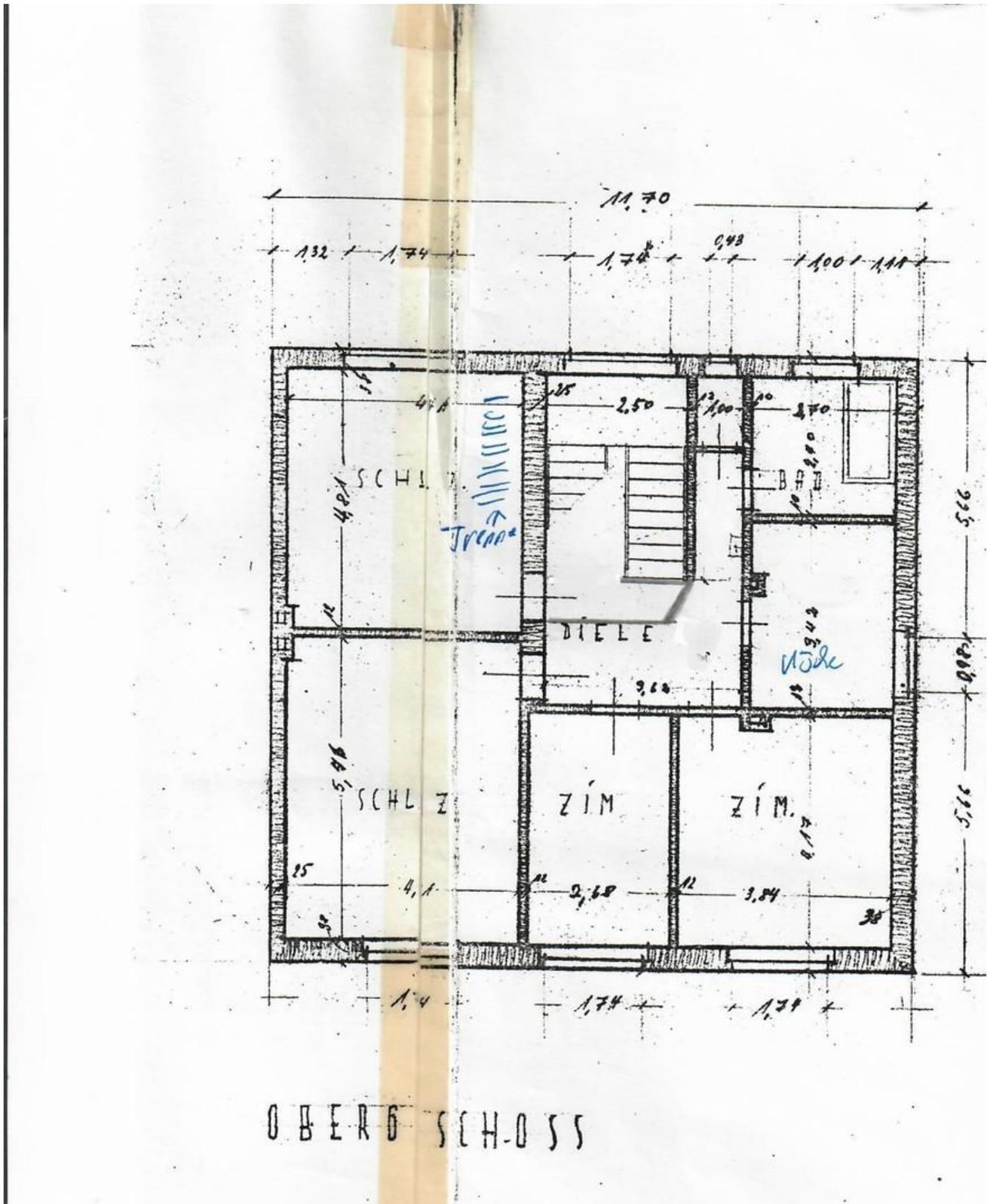
# Exposé - Grundrisse



E R D G E S C H O S S

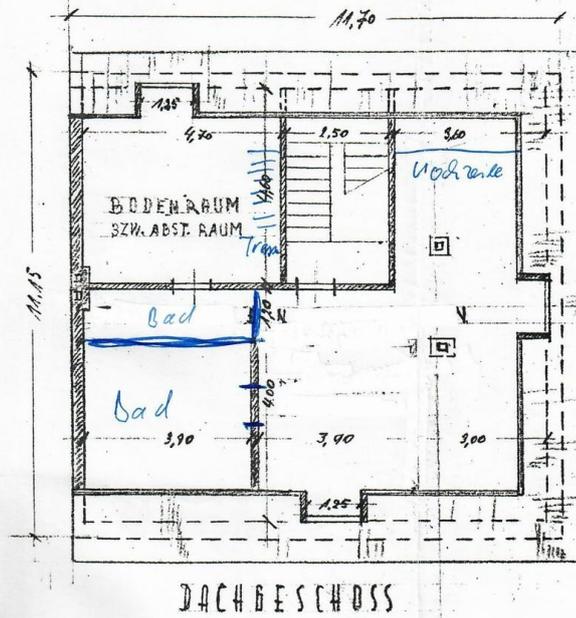
Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse

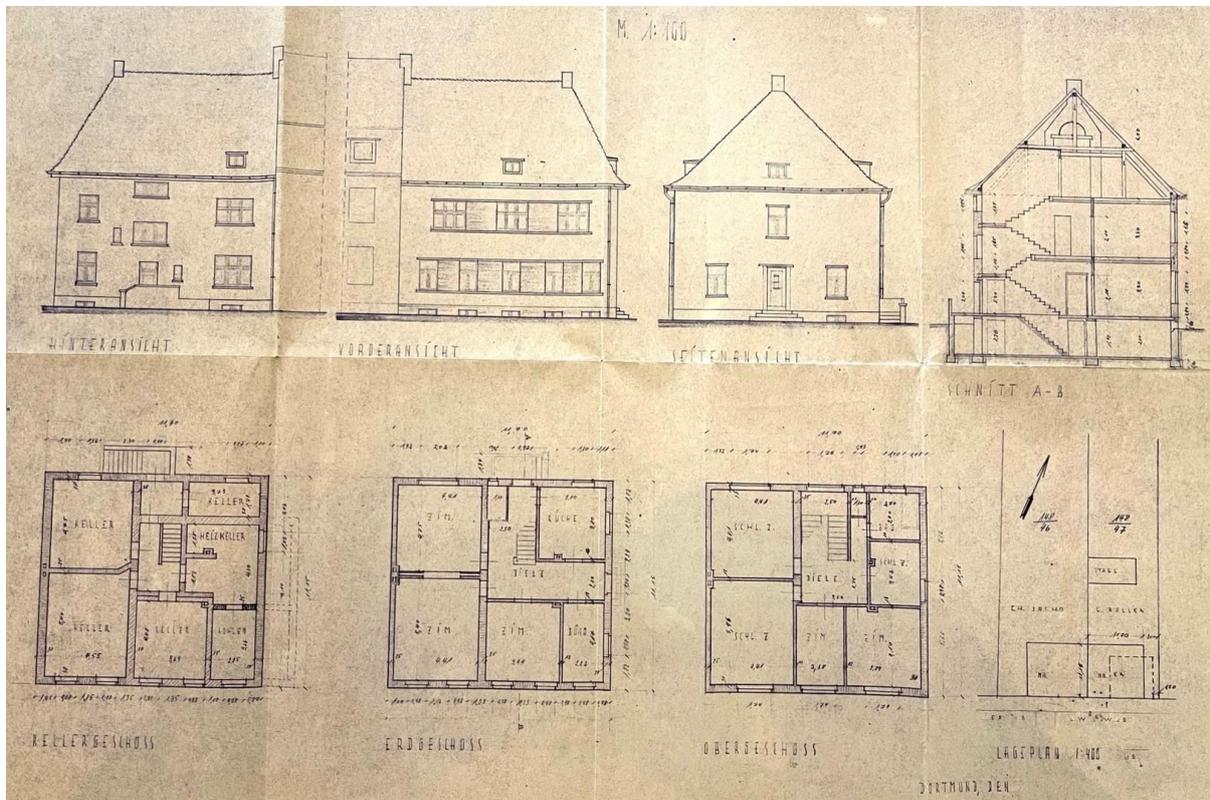


1. OG

# Exposé - Grundrisse



2. OG



Gesamtansicht