

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Dortmund Hostedde

### Mehrfamilienhaus mit Einfamilienhaus-Charme. Eigenheim + Rendite, Provisionsfrei



Objekt-Nr. **OM-304765**

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **1.099.000 €**

44329 Dortmund Hostedde  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1914	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.248,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Zimmer	19,00	Badezimmer	6
Wohnfläche	571,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	7
Nutzfläche	75,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses umfangreiche sanierte Mehrfamilienhaus mit einer Gesamtfläche von 571 m<sup>2</sup> umfasst insgesamt sechs Wohneinheiten. Die Eigentümerwohnung bietet mit 153 m<sup>2</sup>, vier Zimmern, einem separaten Eingang, einer großzügigen, überdachten Terrasse sowie einem schönen großen Garten einen Haus-im-Haus-Charakter. Damit verbindet sich der finanzielle Vorteil eines Mehrfamilienhauses als konstante Einnahmequelle mit den Vorzügen des entspannten Wohnens in den eigenen vier Wänden. Der eigene Garten mit dem zusätzlich überdachten Grillplatz lädt zum Erholen und Feiern ein.

Ein besonderes Plus dieser Erdgeschosswohnung ist ihr Erweiterungspotential. Mit nur geringem Aufwand kann die Wohnfläche auf insgesamt 190 m<sup>2</sup> vergrößert werden. Durch diese Erweiterung würden Sie fünf Zimmer, ein zusätzliches Badezimmer sowie einen zweiten separaten Eingang erhalten.

Ein weiteres außergewöhnliches Merkmal ist ein Gartenhaus, das mit einem Whirlpool sowie TV- und Internetanschluss ausgestattet ist. Hier kann man sich nach einem langen Arbeitstag entspannen und das ein oder andere Fußballmatch genießen.

Die Ausstattung der Wohneinheiten ist als sehr gepflegt zu bezeichnen. Die einzelnen Wohnungen wurden in den letzten 12 Jahren sukzessive umfangreich saniert. Dazu gehören neue Heizkörper, Kupferleitungen und nahezu alle Elektroleitungen, modern ausgestattete Bäder, separate Wasserzähler. Die Energieabrechnung erfolgt über Kalorimetra. Der größte Teil der Fenster ist erneuert.

Hinter dem Haus befinden sich zwei Terrassen, die den Mietern zur Verfügung stehen, ebenso ein 20 m<sup>2</sup> großes Gartenhaus für Fahrräder, Gartenmöbel oder sonstiges. Das gesamte Haus ist unterkellert.

Die aktuelle Jahresnettokaltmiete liegt bei 30.960 Euro (ohne die große Eigentümerwohnung im Erdgeschoss).

Dies entspricht einem Quadratmeterpreis von ca. 6,17 Euro.

Bei Vermietung der großen EG Wohnung und einer Mietanpassung sollte die Jahreskaltmiete bei ca. 48.240 Euro liegen.

**Stabile Einkommensquelle:** Ein Mehrfamilienhaus generiert eine konstante und regelmäßige Einkommensquelle durch die Mieteinnahmen. Im Vergleich zu Einfamilienhäusern oder kleineren Immobilien bieten Mehrfamilienhäuser durch die Vielzahl an Mieteinheiten eine höhere Gesamteinnahme. Dies führt zu einer stabileren finanziellen Situation des Vermieters.

**Skaleneffekte:** Die Betriebskosten pro Einheit sind in einem Mehrfamilienhaus oft niedriger als in einzelnen Wohnhäusern. Dies liegt daran, dass Wartungsarbeiten und Instandhaltungskosten über mehrere Einheiten verteilt werden können. Kosten für Dienstleistungen wie Hausmeister, Reinigung oder Gartenpflege fallen pro Wohneinheit geringer aus, da sie auf alle Mieter umgelegt werden können.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Kontaktaufnahme:

piotr-malinowski@t-online.de

Eine Besichtigung des Objektes ist nur mit einer Finanzierungsbestätigung eines Kreditinstitutes möglich, die den vollständigen Kaufpreis umfasst.

Ein Energieausweis liegt bei Besichtigung vor.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Sackgasse im Ortsteil Dortmund-Hostedde. Durch die unmittelbare Nähe des Naturschutzgebietes Lanstroper See ist die Lage ideal für Naturliebhaber. Hier finden sich reichlich Möglichkeiten für Spaziergänge und vielfältige Outdooraktivitäten. Hervorzuheben ist zudem die schnelle Erreichbarkeit zum gut ausgebauten Fernstraßennetz. Auch die Dortmunder City ist mit dem PKW oder ÖPNV gut zu erreichen. Fußläufig befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen, Schulen und Kindergärten sowie S- und U-Bahn-Stationen.

B 236 3 Km 4 Min.

A 2 4,4 Km 6 Min.

A1 11 KM 15 Min.

Stadt Centrum 9 Km 20 Min

B1 9 Km 17 Min

Lünen 8 Km 15 Min

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	110,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Garten

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Gäste Wc



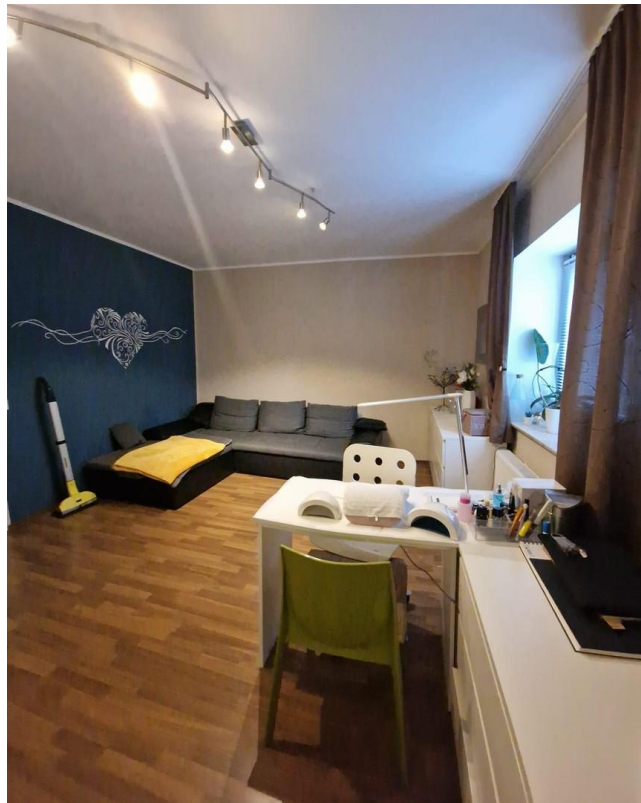
Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



1 Kinderzimmer

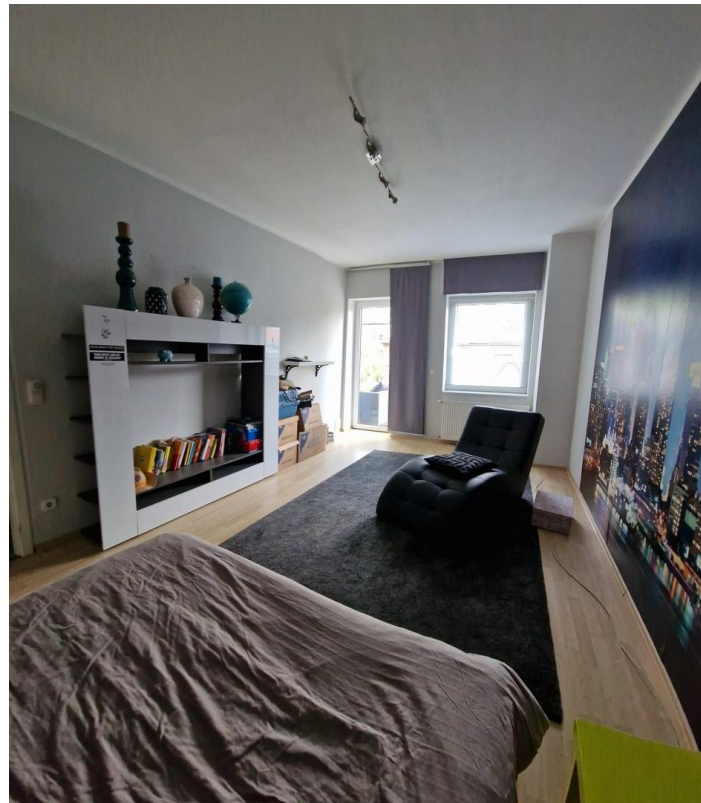


1 Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



2 Kinderzimmer

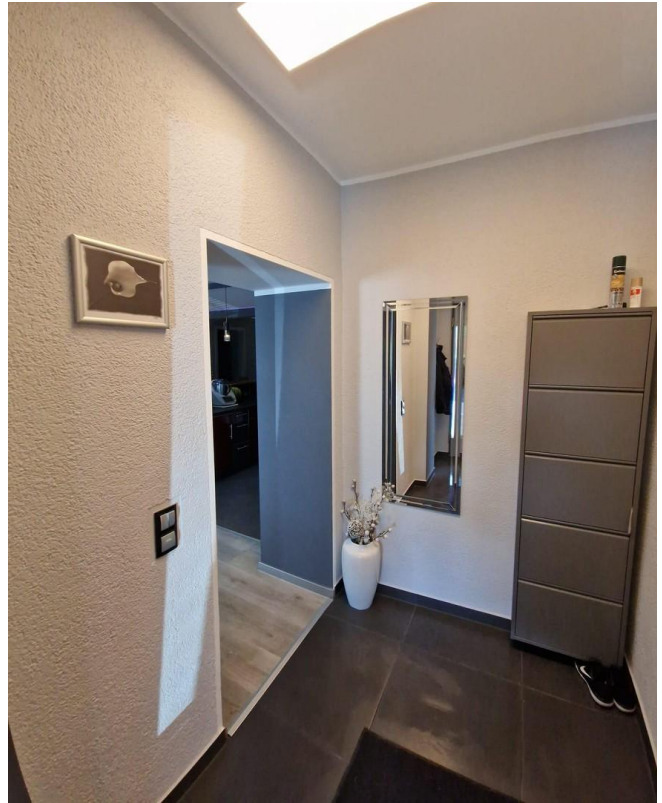


2 Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Eingang



Flur



Garten

# Exposé - Galerie

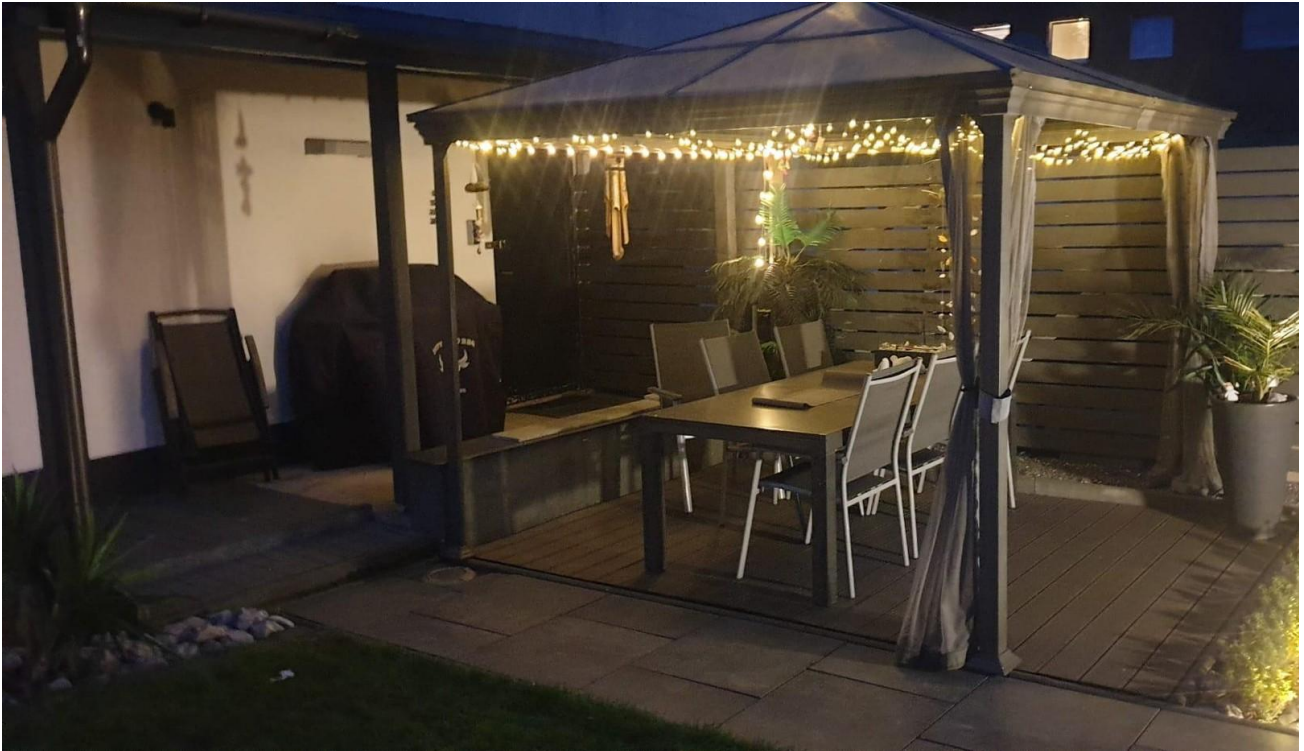


Terrasse



Garten bei Nacht

# Exposé - Galerie



Garten bei Nacht

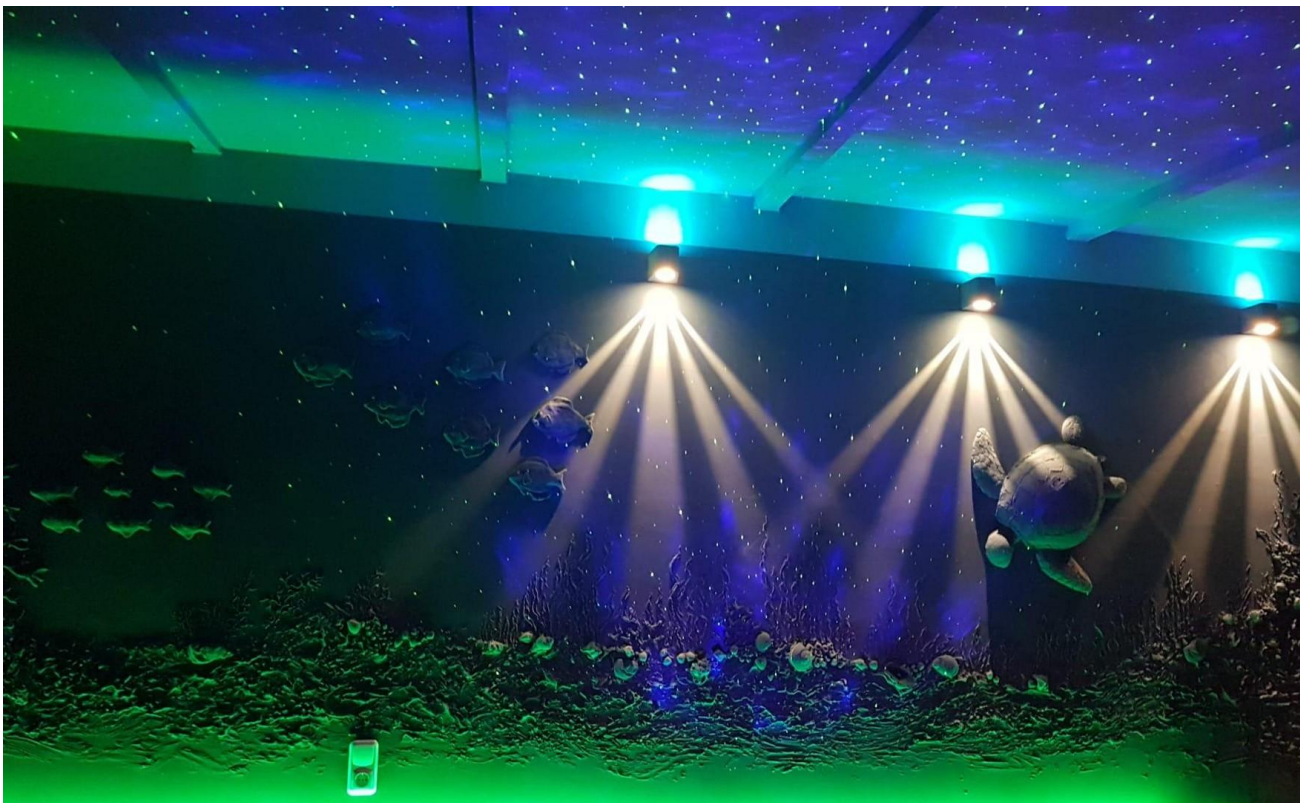


Gartenhaus

# Exposé - Galerie



Gartenhaus



Gartenhaus

# Exposé - Galerie



Gartenterassen für Mieter



Gartenterassen für Mieter



Haupteingang für Mietwohnungen

# Exposé - Grundrisse



WOHNZIMMER



Wohnzimmer EG



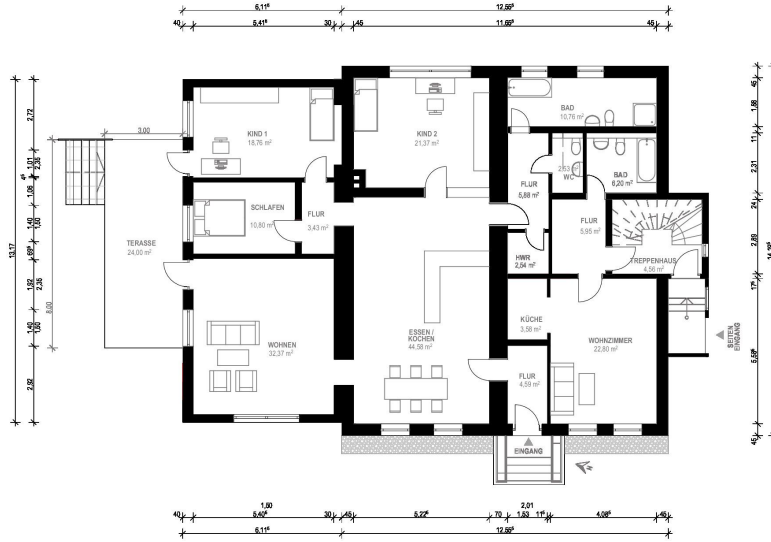
ESSZIMMER/ KÜCHE



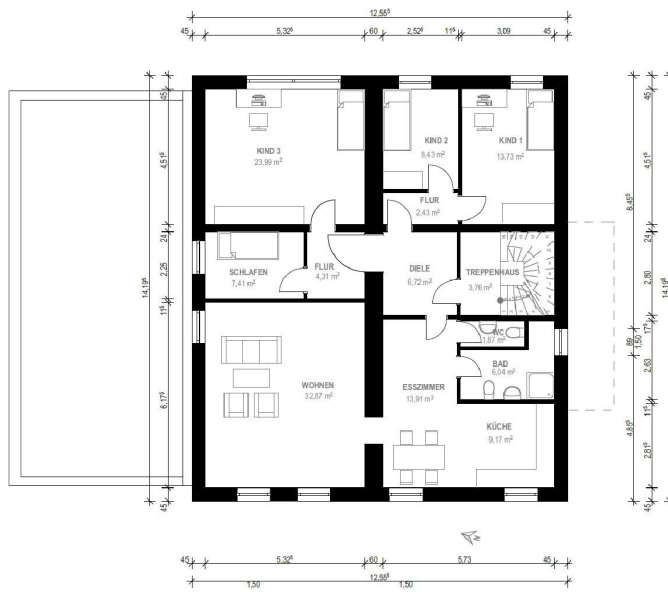
Küche EG



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

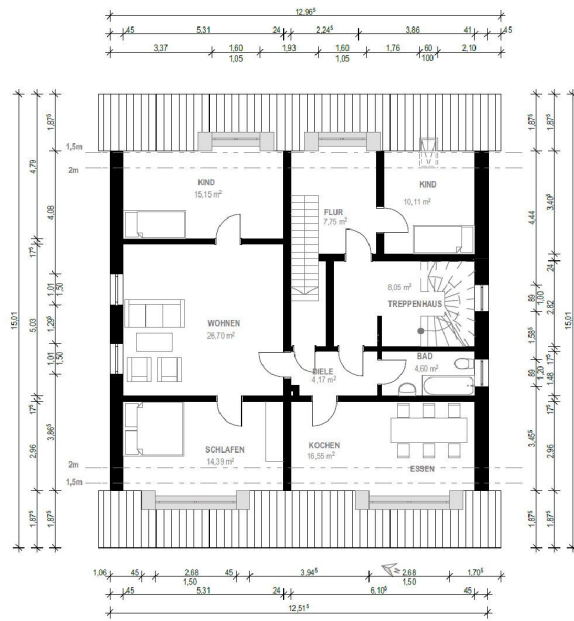


Das 1. Obergeschoss präsentiert eine großflächige Wohnung mit einem großzügigen Wohn- und Esszimmer sowie einer ansprechenden Küche. Besonders hervorzuheben sind die drei Kinderzimmer, die ausreichend Platz für die ganze Familie bieten.

Durch die Erschließung über das seitlich liegende Treppenhaus kann und wird die Wohnung vermietet.

WE 03 1. OG = 130,88 m<sup>2</sup>

# Exposé - Grundrisse



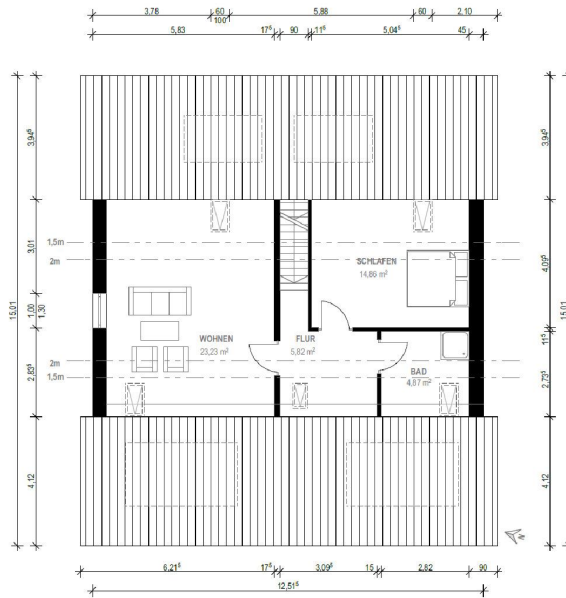
**Das 2. Obergeschoss ist ebenfalls in zwei separate Wohnungen unterteilt und bietet somit die Möglichkeit zur weiteren Vermietung.**

**Die erste Wohnung verfügt über vier gleichmäßig große Zimmer, darunter eine Küche, ein Schlafzimmer, einen Wohnbereich und ein Kinderzimmer.**

**Ebenso wie die drunterliegende ohnung, wird diese Wohneinheit separat über das Treppenhaus erschlossen**

**WE 04 2. OG = 81,56 m<sup>2</sup>**

# Exposé - Grundrisse



Die zweite Wohnung umfasst ein Kinderzimmer mit Zugang zum Dachgeschoss, welches ein großflächiges Wohnzimmer, einen Schlafbereich und ein Badezimmer bietet. Die Wohnung liegt auf zwei Ebenen. Die Fenster sind vorkurzem ausgetauscht worden.

WE 05 DG = 66,64 m<sup>2</sup>

# Exposé - Grundrisse

## *Straßenansicht*



**Diese Immobilie bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und großzügige Wohnbereiche auf verschiedenen Etagen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Möglichkeiten dieses einzigartigen Objektes begeistern!**

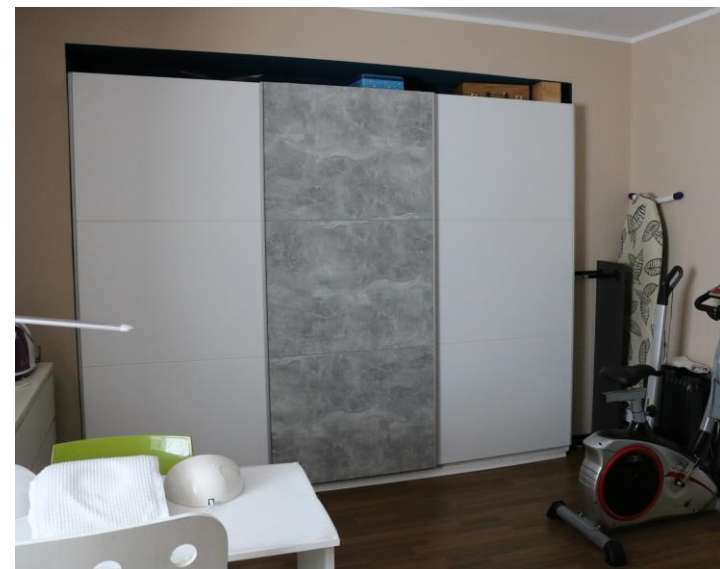
# Exposé - Anhänge

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.



KINDERZIMMER



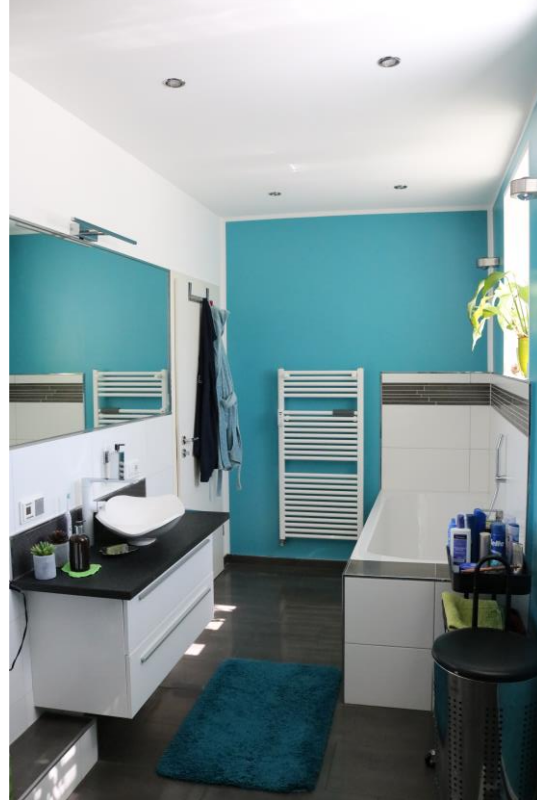


**KINDERZIMMER 2**





SCHLAFZIMMER



**Zwei separate Sanitärräume im Erdgeschoß.**

**An dem Gäste- WC grenzt ein abgetrennter Hauswirtschaftsraum an. Die Waschmaschine und Trockner haben ausreichend Platz und sind durch eine Schiebetür außer Sichtweite.**

**Badezimmer und WC**

