

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Dortmund

### Zentrales MFH auch als ETW



Objekt-Nr. **OM-321470**

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **780.000 €**

Ansprechpartner:

B. Vollmers

Mobil: 0175 1605931

Geschwister-Scholl-Str. 10  
44135 Dortmund  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1955	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	260,00 m <sup>2</sup>	Übernahmedatum	01.01.2025
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	14,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	372,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	4
Nutzfläche	372,00 m <sup>2</sup>		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bei dieser Immobilie handelt es sich um ein dreistöckiges Gebäude in Massivbauweise mit 4 Wohnungen EG = 90 m<sup>2</sup>, 1.OG = 102 m<sup>2</sup>, 2.OG = 92 m<sup>2</sup>, 3. OG = 88 m<sup>2</sup>. 14 Zimmer, 4 Küchen, 4 Bäder, 1 Terrasse, 2 Balkone - voll unterkellert. Das Objekt steht ab dem 1.01.2025 auch nach bereits erfolgter Teilungserklärung in Eigentumswohnungen zum Verkauf. Der Preis der Eigentumswohnungen richtet sich nach deren Größe x Faktor 2.300,00. Das MFH befindet sich in Dortmund - Mitte und bietet auf 4 Etagen eine Wohnfläche von 372 m<sup>2</sup> bei einer Grundstücksgröße von 260 m<sup>2</sup> (kleiner Garten im Hinterhof). Drei Wohnungen sind vermietet, die Wohnung im 3. OG (88 qm – 3 Zimmer, Küche, Flur, Bad und Balkon) ist wegen des bevorstehenden Verkaufs nicht vermietet. Das Haus bietet somit optimale Möglichkeiten Eigennutzung mit Mieteinnahmen zu kombinieren und Platz für die wachsende Familie zu schaffen. Der Dachboden dient als Trockenboden und ist über das Treppenhaus erreichbar! Das Haus wurde 1955 wieder aufgebaut. Seitdem wurde kontinuierlich modernisiert. Dieses Jahr wurde eine farbige Video-Sprechanlage mit Türöffner und eine Wärmepumpe installiert. Auch wurde in diesem Zusammenhang die Hauselektronik erneuert. Die Bodenbeläge bestehen aus Fliesen und Holzparkett. Das Treppenhaus wird wöchentlich gereinigt. Jede Wohnung verfügt über ein eigenes Keller- und Dachbodenabteil. Die Nettokaltmiete in 2023 lag bei € 31.320,00 bei Vollvermietung (hier besteht noch ein Anpassungspotential). Energieausweis und ein Besichtigungstermin erhalten Sie nach einer kurzen Information über Ihre Person/Gesellschaft und eines nachvollziehbarem Kaufinteresses.

## Ausstattung

gehobene Ausstattung - Steintreppenhaus

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller

## Lage

Diese Immobilie befindet sich in Dortmund-Mitte, einer lebendigen und pulsierenden Stadt im Herzen des Ruhrgebiets. Die Lage ist zentral, kurze Fußwege führen zu den öffentlichen Verkehrsmitteln, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten u.a. Die Fußgängerzone mit vielen Einkaufsmöglichkeiten ist in 2 Minuten fußläufig erreichbar! Haltestellen des ÖPF sind in unmittelbarer Nähe. Mit dem Auto erreichen Sie die nächste Autobahn in nur 5 Minuten, den Hauptbahnhof ebenfalls in 5 Minuten und den nächsten Flughafen in 15 Minuten. Anwohnerparkplätze (mit Berechtigung) befinden sich direkt vor der Tür.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	154,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Fassade - Gartenansicht

# Exposé - Galerie



Beispiel Wohnzimmer

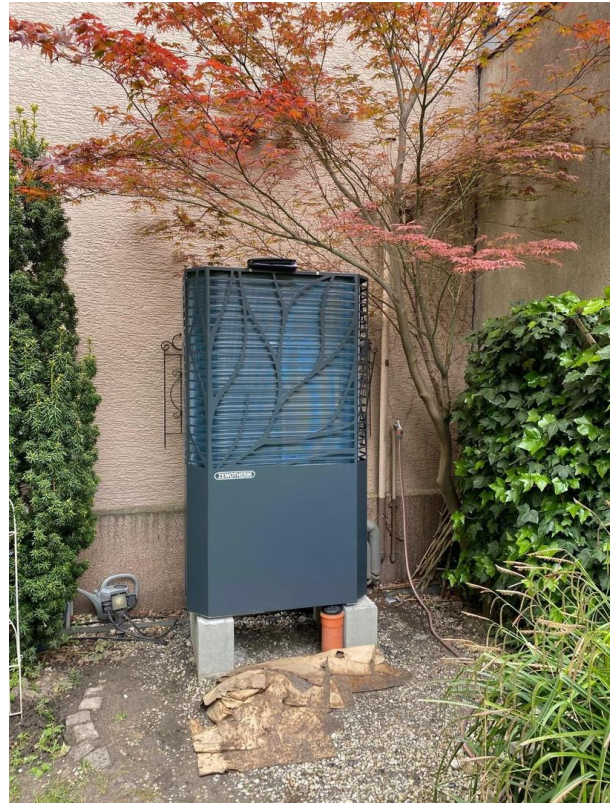


Badbeispiel

# Exposé - Galerie



Balkon



Wärmepumpe 2024



Neue Energieversorgung

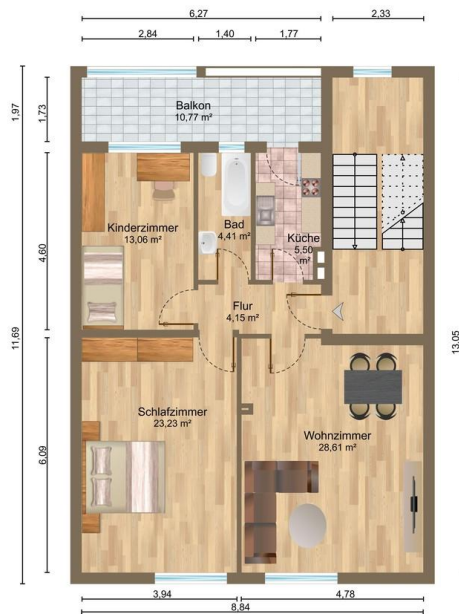
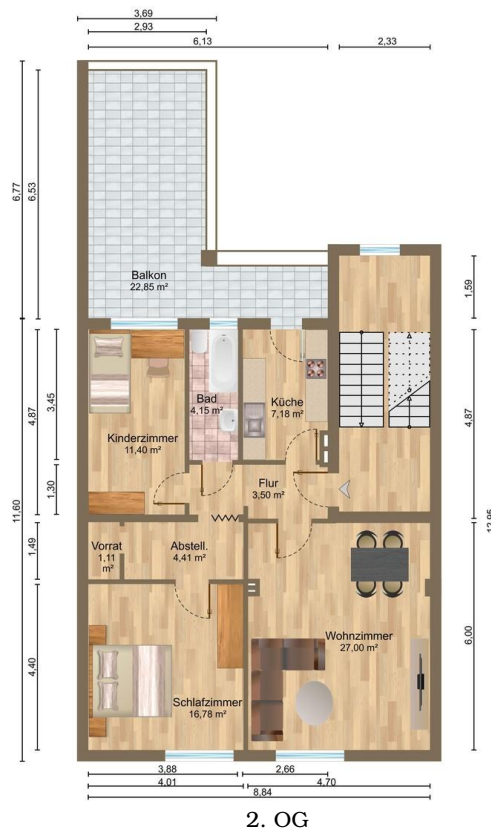
# Exposé - Galerie



Schlafzimmer - Beispiel



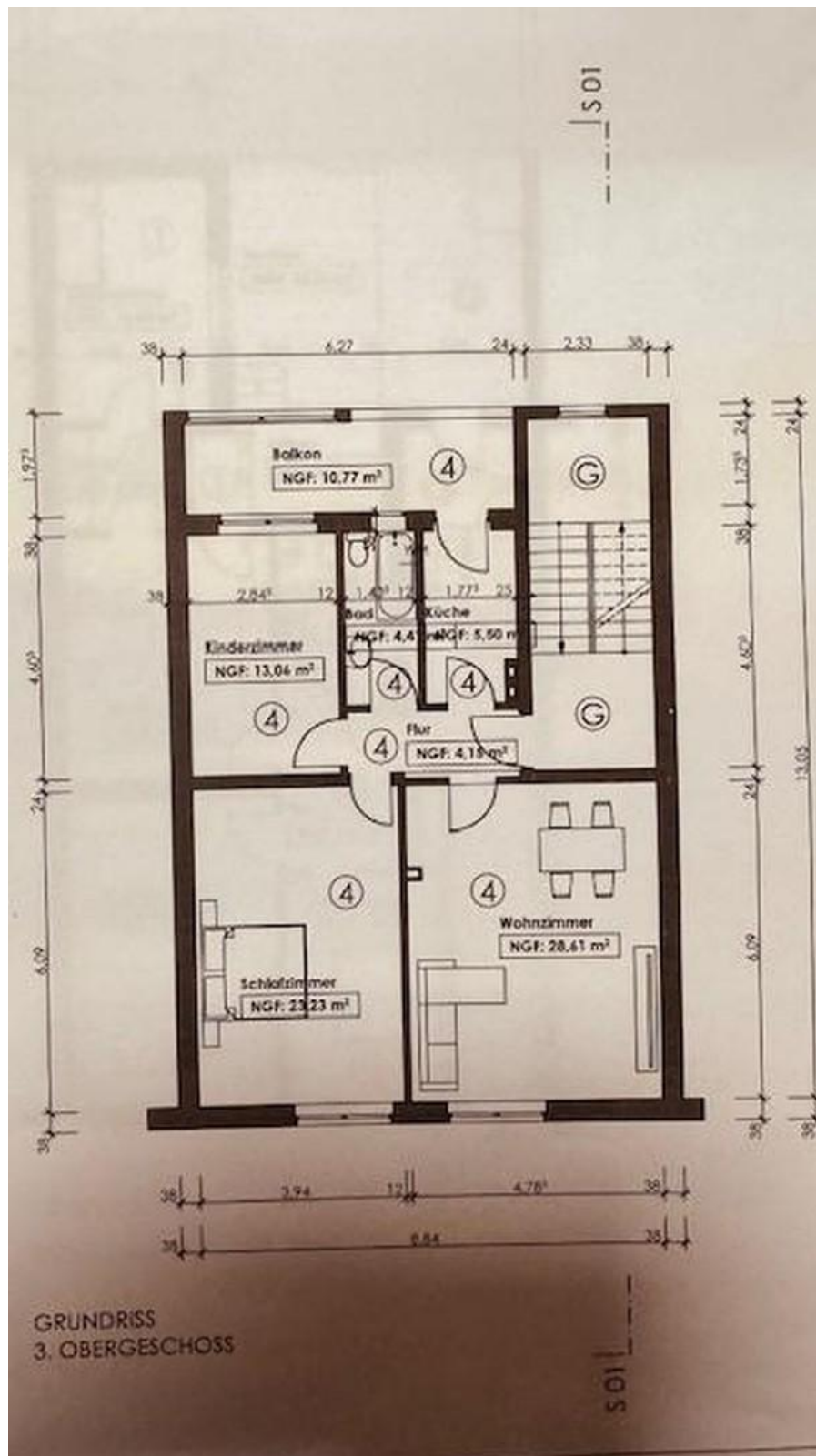
# Exposé - Galerie





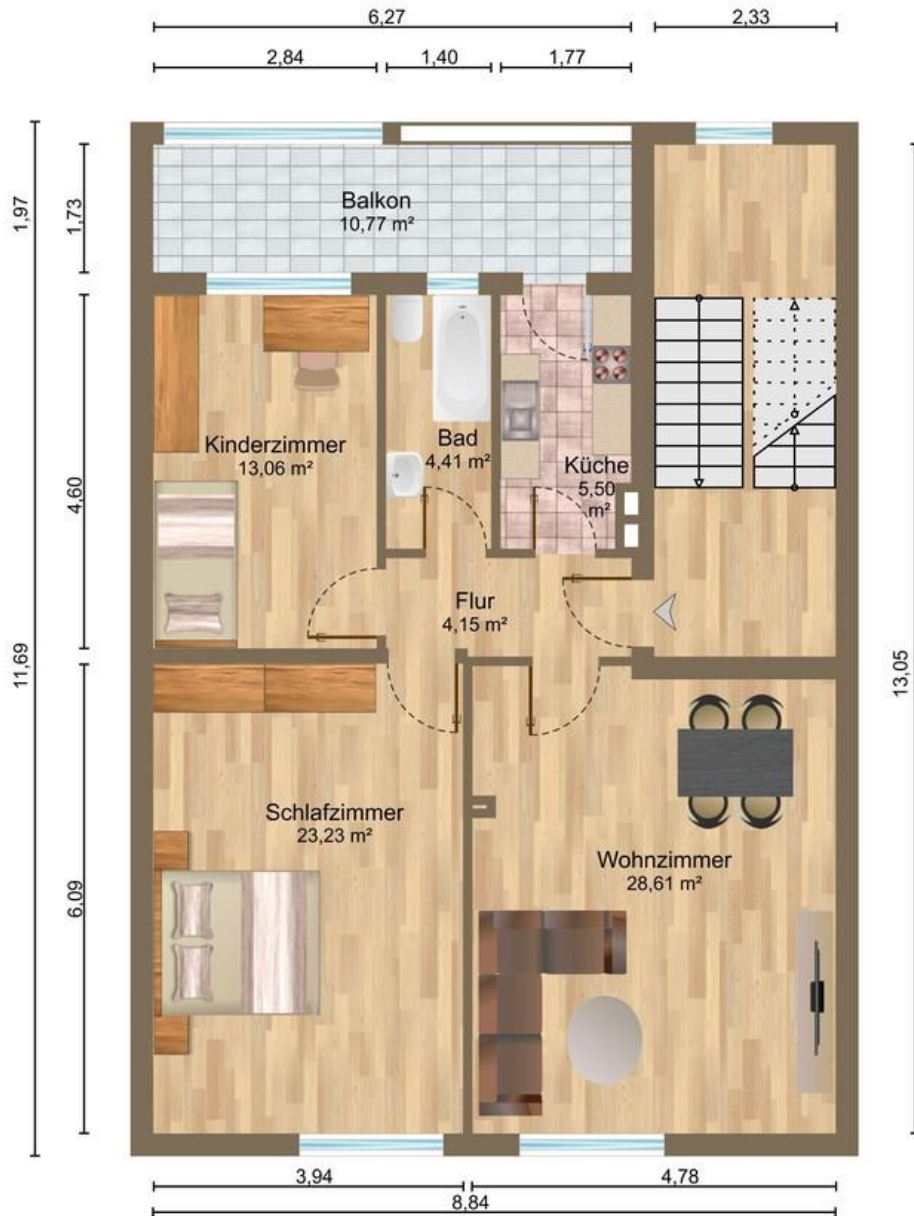


# Exposé - Grundrisse



3. Etage leer

# Exposé - Grundrisse



3. Etage