

Objekt-Nr.: 3183



**\*VERKAUFT\* Mehrgenerationenwohnhaus in Dortmund zu verkaufen**

[Objekt im Internet aufrufen](#)

### Standort

44143 Dortmund Brackel  
Deutschland

### Wichtige Parameter

Kaufpreis: **339.000,00 EUR**  
Grundstück: **630 m<sup>2</sup>**  
Wohnfläche: **352 m<sup>2</sup>**  
Vermietet: **ja**  
Zimmer: **17**  
Baujahr: **1912**

### Ansprechpartner

**immoweb AG**

Herr Dominik Kucharek

**Telefon:**

0231 / 398 19 72

**Mobil:**

0157 / 867 393 31

**Fax:**

0231 / 398 19 79

**Email**

d.kucharek@immoweb.de

#### Anbieter

immoweb.de - Büro Lünen  
Dipl.-Ing. Thomas Schlüchter  
Gewerbeurlaubnis gem. §34c GewO  
wurde erteilt durch Kreis Unna

#### Firmendaten

UID: DE813927585  
Registernr.: 21043  
Registergericht: HRB Dortmund

#### Adresse

Dortmunder Straße 5  
44536 Lünen  
Deutschland

#### Kontakt

Tel.: +49 (0)231 - 398 19 70  
Fax.: +49 (0)231 - 398 19 79  
Mail: info@immoweb.de

## Lage

Makrolage:

Dortmund ist mit fast 600.000 Einwohnern die größte Stadt im Ruhrgebiet. Die Metropole mit über 1100-jähriger Geschichte bietet attraktiven Lebensraum mit vielfältigen Wohn-, Kultur- und Freizeitmöglichkeiten. Das Stadtgebiet besteht fast zur Hälfte aus Grün- und Parkanlagen.

Als wichtiger Verkehrsknotenpunkt liegt Dortmund am nordöstlichen Rand des Ruhrgebiets und grenzt im Südosten an das Sauerland. Im Norden schließt in kurzer Entfernung das Münsterland an. Die direkte Nähe zur B54, B236 sowie zur A2 ermöglichen einen schnellen Zugang zum Indu-Park Dortmund, der Innenstadt und schließlich den Autobahnen A43 und A45.

Mikrolage:

Wambel ist ein östlich gelegener, innenstadtnaher Vorort von Dortmund und gehört zum Stadtbezirk Brackel. Die Innenstadt ist in wenigen Minuten mit dem Auto zu erreichen. Eine S-Bahn Station sowie eine Straßenbahnhaltstelle befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Objekt. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte und Banken befinden sich ebenfalls in fußläufiger Entfernung zum Objekt. Eine Grundschule sowie ein Kindergarten befinden sich in der Nähe. Weiterführende Schulen sind mit der Straßenbahn oder dem Auto problemlos zu erreichen.

Auch einen Park für erholsame Spaziergänge erreicht man in wenigen Gehminuten

## Beschreibung

Dieses freistehende Mehrfamilienwohnhaus mit 4 Wohneinheiten verteilt auf die Geschosse EG, 1.OG und 2.OG kann ideal von einer großen Familie genutzt werden. Der Spitzboden ist ausgebaut mit kleinem Duschbad und kann als zusätzlicher Wohnraum genutzt werden. Im Untergeschoss zur Straßenseite hin befindet sich ein Gewerberaum, welcher zur Zeit vermietet ist. Dieser mit Boden- und Wandfliesen versehene Bereich hat einen eigenen Zugang auf der Straßenseite. Kellerräume für die einzelnen Wohnungen sind vorhanden. Die Vermietung dieser Nutzflächen garantiert ein zusätzliches, gesichertes Einkommen.

Das Mehrfamilienhaus wurde auf einem ca. 630 qm großen Grundstück im Jahr 1912 errichtet und liegt im Stadtteil Wambel, ca. 4 Kilometer von der Dortmunder City entfernt. Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Autobahnanschlüsse in alle Richtungen sind in ca. fünf Autominuten zu erreichen.

Die gesamte Bausubstanz des in massiver Bauweise errichteten Gebäudes befindet sich in einem guten Zustand. Die Wohnungen verfügen über vier separate Gas-Etagenheizungen und Kunststoff-Isolierglasfenster. Die Treppe im Hausflur wurde im Jahr 2010 renoviert.

Auf der nach Süden ausgerichteten Hof- und Gartenfläche befinden sich 3 Stellplätze. Die Errichtung von Garagen in diesem Bereich ist möglich.

Die Wohnungen befinden sich im Bezug auf den Kaufpreis in einem angemessenen Zustand.

Im Jahre 2009 wurden alle Wohnungen, bis auf die selbstgenutzte Wohnung des jetzigen Eigentümers, renoviert und befinden sich in einem modernen Zustand. Bitte beachten Sie, dass die vorhandenen Bilder lediglich von der unrenovierten Eigentümerwohnung sind!

Der Wert der Immobilie besteht insbesondere in der gut erhaltenen historischen Fassade, die vor einem Jahr renoviert und gestrichen wurde.

### Anbieter

immoweb.de - Büro Lünen  
Dipl.-Ing. Thomas Schlüchter  
Gewerbeurlaubnis gem. §34c GewO  
wurde erteilt durch Kreis Unna

### Firmendaten

UID: DE813927585  
Registernr.: 21043  
Registergericht: HRB Dortmund

### Adresse

Dortmunder Straße 5  
44536 Lünen  
Deutschland

### Kontakt

Tel.: +49 (0)231 - 398 19 70  
Fax.: +49 (0)231 - 398 19 79  
Mail: info@immoweb.de

## Ausstattung

Die Aufteilung im Einzelnen:

- Wohnung 1, im Erdgeschoss, ca. 75 qm
- Wohnung 2, im Erdgeschoss, ca. 45 qm
- Es besteht die Möglichkeit, die beiden Wohnungen im Erdgeschoss zu einer -Wohneinheit zusammenzulegen.
- Wohnung 3, im 1. Obergeschoss, ca. 130 qm renoviert!
- Wohnung 4, im 2. Obergeschoss, ca. 92 qm renoviert!
- Nutzfläche im ausgebautem Spitzboden, ca. 32 qm renoviert!
- Nutzfläche im ausgebautem Untergeschoss (Souterrain), ca. 51 qm (vermietet)
- Nutzfläche im restlichem Untergeschoss, Kellerräume

## Sonstiges

Jeder Mensch bezahlt im Laufe seines Lebens eine Immobilie - entweder die seines Vermieters oder seine eigene.

Ich stehe Ihnen gerne mit Rat und Tat zur Seite.

Dominik Kucharek

immoweb Aktiengesellschaft

Dortmunder Straße 5

44536 Lünen

Tel.: 0231 / 398 19 70

Mobil: 0157 / 867 393 31

Energieausweis-Typ: verbrauchsorientiert

Energieausweis gültig bis: 30.04.2024

Energieausweis-Kennwert: 301,8 kWh/qma

Energieverbrauch für Warmwasser: enthalten

Die in diesem Exposé gemachten Angaben beruhen auf Auskünften des Eigentümers. Wir übernehmen daher keine Haftung, insbesondere für Flächenangaben, Grundrisse oder Lageskizzen.

### Anbieter

immoweb.de - Büro Lünen  
Dipl.-Ing. Thomas Schlüchter  
Gewerbeurlaubnis gem. §34c GewO  
wurde erteilt durch Kreis Unna

### Firmendaten

UID: DE813927585  
Registernr.: 21043  
Registergericht: HRB Dortmund

### Adresse

Dortmunder Straße 5  
44536 Lünen  
Deutschland

### Kontakt

Tel.: +49 (0)231 - 398 19 70  
Fax.: +49 (0)231 - 398 19 79  
Mail: info@immoweb.de

## Preise

Kaufpreis: **339.000,00 EUR**

Provisionspflicht: **Ja**

(Außen)-Courtage: **3,57% inkl. MwSt. vom notari**Mehrwertsteuersatz (%): **19,00 %**

## Zustand

Baujahr: **1912**

Objektzustand: **Teil-/Vollrenoviert**

Objektalter: **Altbau**

## Flächen

Wohnfläche (m<sup>2</sup>): **352 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche (m<sup>2</sup>): **83 m<sup>2</sup>**

Dachboden Fläche (m<sup>2</sup>): **32 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche (m<sup>2</sup>): **630 m<sup>2</sup>**

Anzahl der Zimmer: **17**

Anzahl der Balkons/Terrassen: **2**

Größe Balkon/Terrasse (m<sup>2</sup>): **25 m<sup>2</sup>**

Anzahl der Stellplätze: **3**

## Ausstattung

Ausstattung: **Standard**

die Wohnung ist für eine WG geeignet

Bad: **Dusche vorhanden, Wanne vorhanden, Fen**Heizungsart: **Etagenheizung**

Befeuerung: **Gasheizung**

Stellplatz: **freier Platz**

Balkon-Ausrichtung: **Süd**

Kabel-/Sat-TV vorhanden

Objekt: **ist unterkellert**

Rolläden vorhanden

## Verwaltung

Verfügbar: **nach Absprache**

Objekt noch/bereits vermietet: **Ja**

Denkmalschutzobjekt: **Nein**

Auch als Ferienimmobilie geeignet: **Nein**

Gewerbliche Nutzung möglich: **Ja**

### Anbieter

immoweb.de - Büro Lünen  
Dipl.-Ing. Thomas Schlüchter  
Gewerbeerlaubnis gem. §34c GewO  
wurde erteilt durch Kreis Unna

### Firmendaten

UID: DE813927585  
Registernr.: 21043  
Registergericht: HRB Dortmund

### Adresse

Dortmunder Straße 5  
44536 Lünen  
Deutschland

### Kontakt

Tel.: +49 (0)231 - 398 19 70  
Fax.: +49 (0)231 - 398 19 79  
Mail: info@immoweb.de

## Bilder



### Anbieter

immoweb.de - Büro Lünen  
Dipl.-Ing. Thomas Schlüchter  
Gewerbeurlaubnis gem. §34c GewO  
wurde erteilt durch Kreis Unna

### Firmendaten

UID: DE813927585  
Registernr.: 21043  
Registergericht: HRB Dortmund

### Adresse

Dortmunder Straße 5  
44536 Lünen  
Deutschland

### Kontakt

Tel.: +49 (0)231 - 398 19 70  
Fax.: +49 (0)231 - 398 19 79  
Mail: info@immoweb.de