

HOMANN

IMMOBILIEN

Immobilienexposé
**Hier stimmt der Preis! Wohn- und
Geschäftshaus mit nachhaltiger Rendite**


Objekt-Nr.:
936





Haus zum Kauf


Hier stimmt der Preis! Wohn- und Geschäftshaus mit nachhaltiger Rendite


Kaufpreis
959.900 €

 529 m²
Wohnfläche (ca.)

 12
Zimmer

 250 m²
Grundstück (ca.)

 250 m²
Nutzfläche (ca.)

 1905
Baujahr

Preise & Kosten

| | | |
|------------------------|-----------|-----------|
| Preise | Kaufpreis | 959.900 € |
| Käuferprovision | 4,76% | |

Die Immobilie

| | | |
|------------------------------|------------------|--------------------|
| Objekt-Nr | 936 | |
| Weitere Flächen | Wohnfläche (ca.) | 529 m ² |
| | Zimmer | 12 |
| | Nutzfläche (ca.) | 250 m ² |
| | Grundstück (ca.) | 250 m ² |
| Räume und Flure | Anzahl Etagen | 4 |
| | Anzahl Terrassen | 1 |
| Weitere Informationen | verfügbar ab | nach Absprache |
| | Vermietet | ✓ |
| Zustand und Bauart | Baujahr | 1905 |
| | Unterkellert | Ja |
| Ausstattungsdetails | Kabel/Sat-TV | ✓ |

Beschreibung

Sie sind auf der Suche nach einer Kapitalanlage, welche auch noch eine nachhaltige Rendite erwirtschaftet ? In Zeiten von steigender Inflation und Ungewissheit an den Aktienmärkten ist diese Immobilie genau das richtige für Sie!

Das in zentraler Lage von Mengede gelegene Mehrfamilienhaus besteht aus einer Gewerbeeinheit und fünf Wohnungen.

EG - Ladenlokal

1. OG, Wohnung 1 - 1 ½ Zimmer + Bad

1. OG, Wohnung 2 - 1 ½ Zimmer + Bad

1. OG, Wohnung 3 - 4 ½ Zimmer + 2 Bäder

2. OG - 5 Zimmer + Bad und Küche + Terrasse

DG - 5 Zimmer + Bad und Küche

Spitzboden - nicht ausgebaut

Die knapp 780 m² verteilen sich auf eine Gewerbefläche mit ca. 250 m² im EG und 5 Wohnungen in den beiden Obergeschossen sowie dem Dachgeschoss. Bis auf 2 Wohnungen im 1. OG, deren Renovierung gerade fertiggestellt wurde, sind alle Einheiten vermietet. Vermietungsaktivitäten sind dazu im Gang, so dass die Jahresnettokaltmiete bei Vollvermietung 52.338,00 € beträgt. Die Wohnungen in der ersten Etage wurden vor ca. 5 Jahren renoviert, die Zentralheizung wurde vor 1,5 Jahren erneuert. Die beiden Wohnungen im 2. OG und DG sind vermietet und noch nicht renoviert. Das Objekt wird voll vermietet übergeben.

Ausstattung

Das Haus wurde bereits teilweise renoviert.

Folgende Renovierungsarbeiten wurden in den letzten Jahren vorgenommen:

- Gaszentralheizung von 2020
- Fassadenrenovierung und Anstrich in 2022
- beide Wohnungen im 1. OG (Böden, Badezimmer, Wände)

Zu guter Letzt bekam das Treppenhaus noch einen neuen Anstrich und erinnert an den besonderen Flair vergangener Zeiten.

Haben Sie Interesse an weiteren Objektunterlagen, dann rufen Sie uns an!

Lage

Dieses Mehrfamilienhaus liegt in zentraler Lage von Mengede, einem Stadtteil im Nordwesten von Dortmund.

Die Dortmunder-Innenstadt erreicht man durch die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr innerhalb von 25 Minuten. Dank der schnell erreichbaren A2, A42 und A45 ist auch die überregionale Anbindung gegeben.

Schulen, Kindergärten, Apotheken, Supermärkte, Restaurants und vieles mehr lässt sich zu Fuß innerhalb weniger Minuten erreichen. Der beliebte Emscher Rad-/ und Wanderweg ist als Erholungsgebiet innerhalb von 5 Minuten zu Fuß erreichbar.

Sonstiges

Hat dieses Wohn- und Geschäftshaus Ihr Interesse geweckt? Dann rufen Sie mich an oder schreiben mir eine Email, in der Sie bitte unbedingt Ihre vollständigen Kontaktdaten angeben. Gerne erläutere ich Ihnen weitere Details und vereinbare einen Besichtigungstermin mit Ihnen.

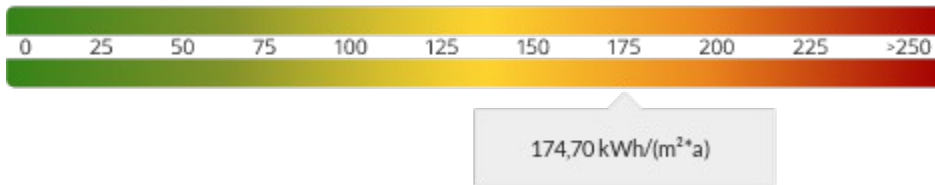
Ihr persönlicher Ansprechpartner:

Dipl.-Betriebswirt Stephan Sponheuer

Tel.: 0251/ 41 84 8-75 oder 0163/ 641 85 62

Email: s.sponheuer@homann-immobilien.de

Energiebedarfsausweis



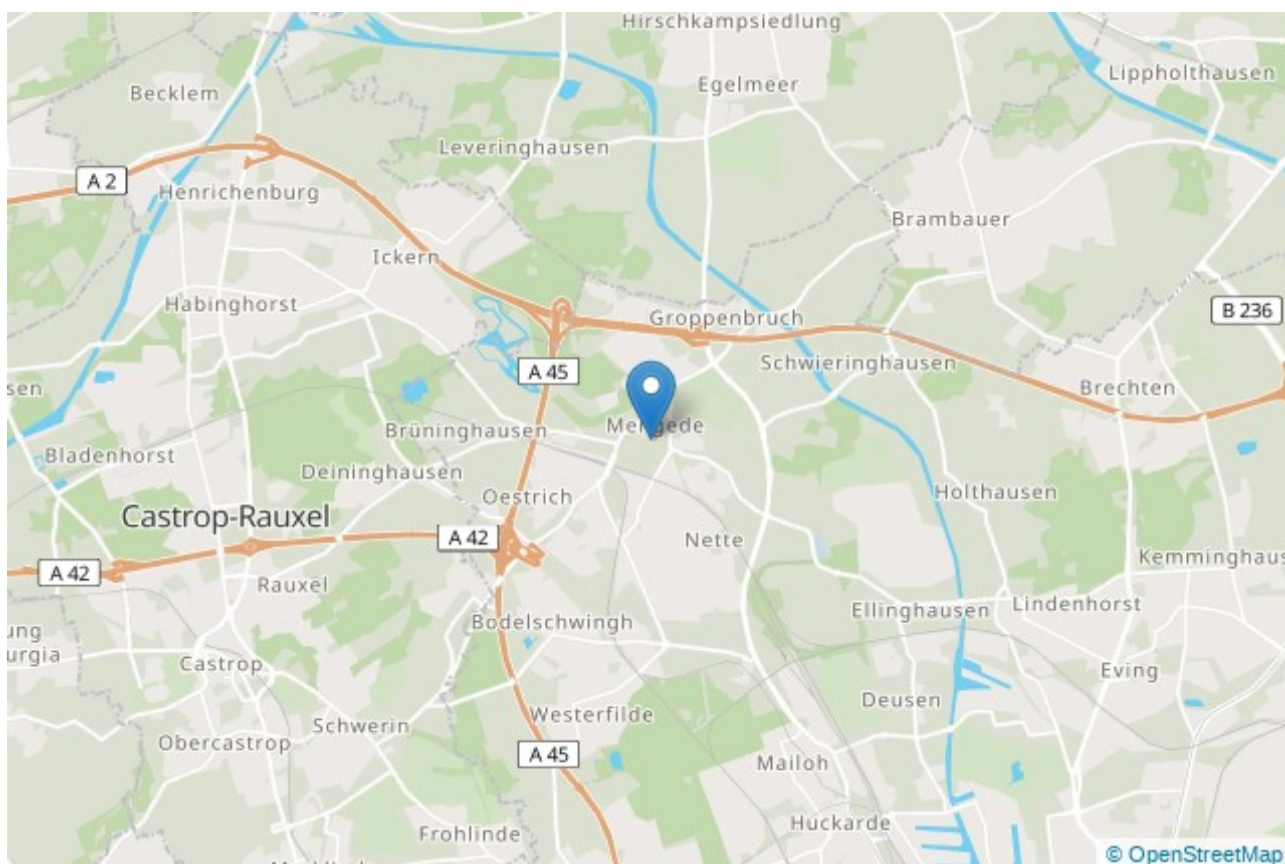
| | |
|---------------------------------|--------------------------------|
| Endenergiebedarf | 174,70 kWh/(m ² *a) |
| Hauptenergieträger | gas |
| Heizungsart | zentral |
| Primärenergieträger | GAS |
| Baujahr (Energieausweis) | 1922 |
| Energieeffizienzklasse | F |
| Gültig bis | 20.01.2026 |

Ihr Ansprechpartner

| | |
|-----------------|---|
| Name | Stephan Sponheuer |
| Telefon | 0251 41848-75 |
| Ort | 48143 Münster |
| E-Mail | s.sponheuer@homann-immobilien.com |
| Homepage | https://www.homann-immobilien.de |

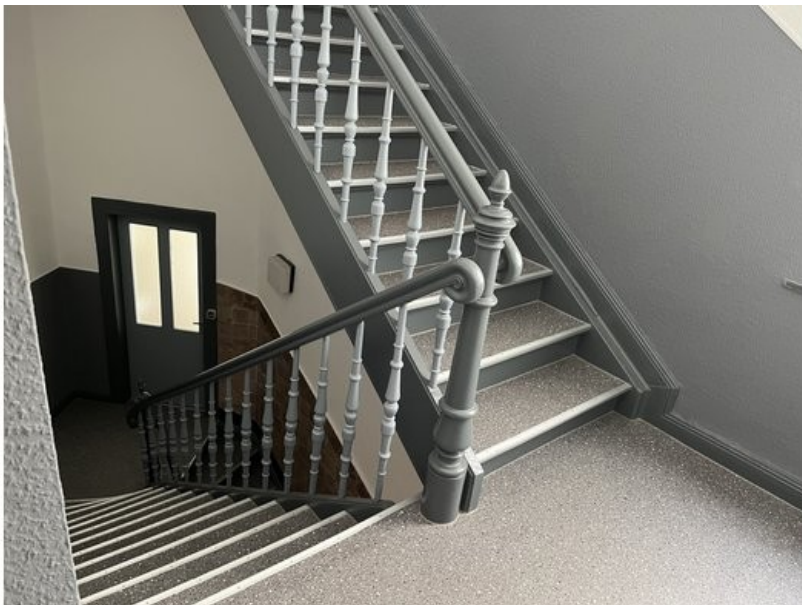
Lage und Umgebung

44137 Dortmund





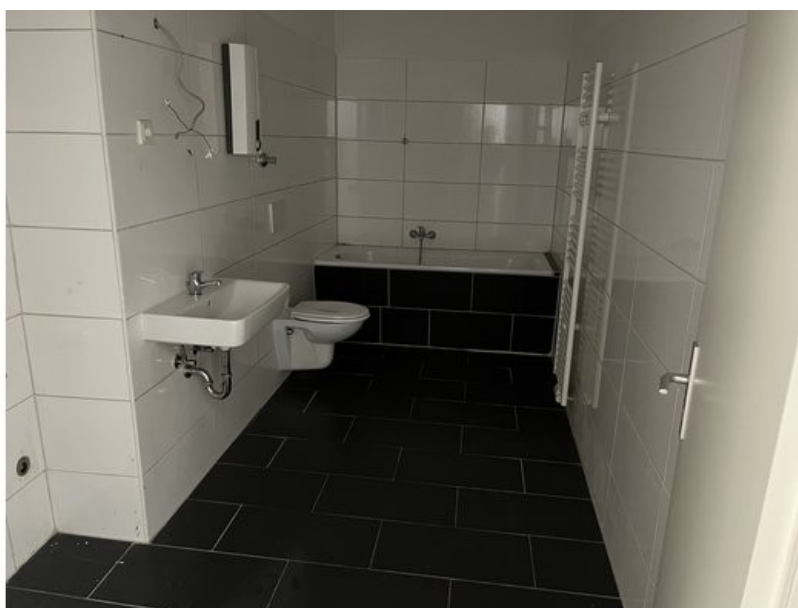
Die Front



Das Treppenhaus



Wohnung 1



Bad 1



Wohnung 2