

Immo-ID: 8129



TOP-Kapitalanlage mit Entwicklungspotenzial | 29.320 € Kaltmiete | Baugrundstück & 2 Gewerbeeinheiten

[Objekt im Internet aufrufen](#)

Standort

44329 Dortmund
Deutschland

Wichtige Parameter

Kaufpreis:	349.000,00 EUR
Grundstück:	547 m²
Wohnfläche:	180 m²
Zimmer:	6

Ansprechpartner

immoweb.de - Lünen
Herr I. Yesil

Telefon:
+49 (0)231 / 398 19 70

Fax:
+49 (0)231 / 398 19 79

Email
i.yesil@immoweb.de

Beschreibung

Kapitalanleger aufgepasst!

Hier bietet sich Ihnen die seltene Gelegenheit, ein voll vermietetes Wohn- und Geschäftshaus mit 29.320 € Jahreskaltmiete, zusätzlichem Baugrundstück, drei vermieteten Großwerbeanlagen und attraktivem Entwicklungspotenzial zu erwerben.

Die im Jahr 1925 in massiver Bauweise errichtete Immobilie befindet sich auf einem ca. 547 m² großen Grundstück und vereint eine solide Wohn- und Gewerbenutzung mit mehreren Ertragsquellen. Die Kombination aus laufenden Mieteinnahmen, zusätzlicher Werbeflächenvermietung und weiterem Entwicklungspotenzial macht dieses Objekt zu einer besonders interessanten Kapitalanlage.

Im Erdgeschoss befinden sich zwei etablierte und vermietete Gewerbeeinheiten – ein Minimarkt sowie ein Döner- und Pizzarestaurant. Im Ober- und Dachgeschoss befinden sich zwei vermietete Wohnungen mit jeweils ca. 90 m² Wohnfläche. Die Immobilie ist vollständig vermietet und erwirtschaftet aktuell eine Jahreskaltmiete von 29.320 €.

Ein besonderes Highlight sind die drei großformatigen Außenwerbeanlagen, die langfristig an Unternehmen vermietet sind und eine zusätzliche Einnahmequelle darstellen. Darüber hinaus befindet sich im hinteren Grundstücksbereich ein zusätzliches Baugrundstück, das dem zukünftigen Eigentümer interessante Entwicklungsmöglichkeiten bietet. Eine mögliche Bebauung ist vom Erwerber eigenständig mit den zuständigen Behörden zu prüfen.

Neben den bestehenden Mieteinnahmen bietet die Immobilie weiteres Miet- und Wertsteigerungspotenzial. Insbesondere die Werbeanlagen sowie das zusätzliche Baugrundstück eröffnen attraktive Perspektiven für Investoren, die neben sicheren Einnahmen auch auf langfristige Entwicklungsmöglichkeiten setzen.

Eine seltene Gelegenheit für Kapitalanleger, Bestandshalter und Projektentwickler, die eine renditestarke Immobilie mit mehreren Ertragsquellen und nachhaltigem Entwicklungspotenzial suchen.

Lage

Die Immobilie befindet sich im Dortmunder Stadtteil Derne an einer stark frequentierten Hauptstraße.

Die Lage bietet sowohl für die Gewerbeeinheiten als auch für die Werbeanlagen eine hervorragende Sichtbarkeit.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Die Dortmunder Innenstadt sowie die Autobahnen A2, A45 und B236 sind innerhalb weniger Minuten erreichbar.

Anbieter	Adresse	Kontakt
immoweb AG	Dortmunder Straße 5	Tel.: +49 (0)231 / 398 19 70
Dipl.-Ing. Thomas Schlüchter	44536 Lünen	Fax.: +49 (0)231 / 398 19 79
	Deutschland	Mail: i.yesil@immoweb.de

Ausstattung

- Massive Bauweise (Baujahr 1925)
- Vaillant Gas-Brennwertheizung (ecoTEC plus) aus dem Jahr 2021
- Doppelverglaste Kunststofffenster (2-fach-Isolierverglasung, ca. Baujahr 2008)
- Voll unterkellert
- Mehrere Stellplätze auf dem Grundstück
- Zwei vollständig vermietete Wohneinheiten mit jeweils ca. 90 m² Wohnfläche
- Zwei vermietete Gewerbeeinheiten (Minimarkt sowie Döner- und Pizzarestaurant)
- Drei großformatige, langfristig vermietete Außenwerbeanlagen als zusätzliche Einnahmequelle
- Zusätzliches Baugrundstück mit Entwicklungspotenzial (vorbehaltlich behördlicher Genehmigung)
- Voll vermietet mit sofortigen Mieteinnahmen
- Gute Sichtbarkeit durch die Lage an einer stark frequentierten Hauptstraße
- Attraktive Kombination aus Wohn-, Gewerbe- und Werbeeinnahmen

Sonstiges

Die Erstellung eines Energieausweises wurde beauftragt und dieses Exposé wird umgehend nach Fertigstellung des Energieausweises überarbeitet. Der Ausweis wird Ihnen spätestens bei einer Besichtigung übergeben.

Die in diesem Expose gemachten Angaben beruhen auf Auskünften des Eigentümers oder vorgelegten Plänen und Berechnungen. Wir übernehmen daher keine Haftung, insbesondere für Flächenangaben, Grundrisse oder Lageskizzen

Preise

Kaufpreis:	349.000,00 EUR
Provisionspflicht:	Ja
(Außen)-Courtage:	4,76

Zustand

Baujahr:	1925
Objektzustand:	Teil-/Vollrenovierungsbedürftig
Energieausweistyp:	Bedarfsorientiert

Flächen

Wohnfläche (m²):	180 m²
Nutzfläche (m²):	273 m²
Grundstücksfläche (m²):	547 m²
Anzahl der Zimmer:	6
Anzahl der Balkons/Terrassen:	1
Anzahl der Stellplätze:	5

Ausstattung

Ausstattung:	Standard
Dachform:	Satteldach
Bad:	Dusche vorhanden, Wanne vorhanden, Fenster vorhanden
Boden:	Fliesen, Laminat
Heizungsart:	Zentralheizung
Befeuерung:	Gasheizung
Objekt:	ist unterkellert



Anbieter
immoweb AG
Dipl.-Ing. Thomas Schlüchter

Adresse
Dortmunder Straße 5
44536 Lünen
Deutschland

Kontakt
Tel.: +49 (0)231 / 398 19 70
Fax.: +49 (0)231 / 398 19 79
Mail: i.yesil@immoweb.de

Sie wünschen eine solide Finanzierung Ihrer Immobilie?

Dann nutzen Sie die unabhängigen Finanzierungsberater von
HAUS FINANZ KONTOR.

Der immoweb - Finanzierungs-TIPP: „VERGLEICHEN SPART BARES GELD!“



**Profitieren Sie durch drei Schritte zu Ihrer Finanzierung,
und das unabhängig von einzelnen Banken!**

- ① Sie erstellen gemeinsam mit Ihrem persönlichen Berater von **HAUS FINANZ KONTOR** einen maßgeschneiderten Finanzierungsplan ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen und Wünschen.
- ② Nach sorgfältiger Sichtung und Aufbereitung Ihrer Unterlagen, wird der Finanzierungs-Profi von **HAUS FINANZ KONTOR** Banken ermitteln, die Ihren Wohntraum optimal unterstützen können.
- ③ Nach Vorlage von Vergleichsangeboten mehrerer Banken, entscheiden Sie sich jetzt ganz einfach mit Hilfe Ihres **HAUS FINANZ KONTOR** Beraters, für die Bank, die Sie bei Ihrer Finanzierung begleiten darf.

Weitere Infos unter - www.hausfinanzkontor.de

Nutzen Sie Ihre Chance auf ein Vergleichsangebot.
Testen Sie **HAUS FINANZ KONTOR**.

Ihr persönlicher Finanzierungs-Profi von HAUS FINANZ KONTOR



Oliver-D. Helfrich
Dortmunder Straße 5
44536 Lünen
Tel.: 02306 7834005
o.helfrich@hausfinanzkontor.de