

Attraktive Kapitalanlage

6-Familienhaus in ruhiger Wohnlage von Dortmund Derne





Als Maklerunternehmen in dieser Region legen wir großen Wert auf eine engagierte, freundliche und fachlich kompetente sowie seriöse Beratung.

Unser Ziel ist es insbesondere die individuellen Ansprüche unserer Kunden zu erfüllen.

Hierdurch ergibt sich für uns die Verpflichtung unsere Dienstleistung ständig zu optimieren und auf hohem Niveau zu halten.

Nutzen Sie bei einer so wichtigen Entscheidung, wie dem Kauf oder Verkauf einer Immobilie, unsere Kompetenz und Erfahrung.



Attraktive Kapitalanlage
6-Familienhaus mit Garten in ruhiger Wohnlage von Dortmund Derne

Dieses 6-Familienhaus befindet sich in einer begehrten Wohnlage von Dortmund. Die zentrumsnahe Wohnlage sorgt für eine sehr gute Vermietbarkeit und somit zu einem zukunftssicheren Investment. Verkaufsimmobilien dieser Art sind nahezu ein Unikat und sehr selten auf dem Markt.

Das 6-Familienhaus wurde im Jahre 1972 auf einem ca. 1.047 m² großen Grundstück errichtet. Die Wohnfläche beträgt ca. 515 m². Zuschnitt und Ausstattung der Wohnungen versprechen eine gute Vermietbarkeit. Die Wohnungen befinden sich in einem gepflegten Zustand.

Die Wohnungen werden über eine Ölheizung (2004) beheizt. Der Energieverbrauchswert des Mehrfamilienhauses beträgt 150 kWh/(m²*a).

Zusätzlich zu den Garagenstellplätzen befinden sich öffentliche Parkflächen entlang der Straße. Die Ist-Miete beträgt derzeit 23.448,- €/a.



Mietaufstellung 6-Familienhaus

	Wohnfläche	Kaltmiete
Wohnung EG links	ca. 137 m ²	Leerstehend
Wohnung EG rechts	ca. 78 m ²	400,00 €
Wohnung OG links	ca. 84 m ²	518,00 €
Wohnung OG rechts	ca. 95 m ²	490,00 €
Wohnung DG links	ca. 62 m ²	296,00 €
Wohnung DG rechts	ca. 59 m ²	250,00 €
Gesamt:	ca. 515 m²	1.954,00 €

**Sollmiete kurzfristig umsetzbar:
ca. 38.825 €/a**





Das Gebäude wurde fortlaufend renoviert und instandgehalten:

- **1999:** DG links Bad wurde renoviert
- **2006:** EG rechts Terrasse sowie die Stützen des Balkons wurde erneuert
- **2007:** DG rechts Laminat wurde im Wohnzimmer und Flur verlegt
- **2008:** EG rechts Bad wurde renoviert
- **2011:** DG rechts PVC Boden wurde in der Küche und im Bad verlegt
- **2011/2012:** 1.OG rechts Bad wurde renoviert, Laminat wurde im WC und Flur verlegt, Fliesen wurden in der Küche verlegt
- **2021:** 1. OG links Bad wurde renoviert und ebenerdige Dusche installiert



Treppenhaus

Das Treppenhaus präsentiert sich ebenso wie die Wohneinheiten und das Kellergeschoss in einem gepflegten Zustand.



Die Wohnung auf der linken Seite des Erdgeschosses lässt sich zusätzlich über einen separaten Eingang an der Ostseite des Hauses erreichen.

Erdgeschoss
Wohnung rechts

Die ca. 78 m² große Wohnung im Erdgeschoss bietet sich ideal zur Vermietung an Paare mit Platzbedarf oder kleine Familien an.

Hier stehen ein geräumiges Wohnzimmer, eine Küche, zwei Schlafzimmer sowie ein Badezimmer zur Verfügung. Aus Diskretionsgründen können hier leider keine Innenaufnahmen gezeigt werden.



Erdgeschoss Wohnung links

Die derzeit leerstehende ca. 137 m² große Wohnung im Erdgeschoss verfügt über drei Schlafzimmer, eine Küche, ein Wohn- und Esszimmer, einer Diele mit zusätzlichem Windfang und einem Badezimmer. Die großzügige Terrasse bietet Aufenthaltsqualität an der frischen Luft und genügend Platz für eine Sitzecke oder diverse Gestaltungsmöglichkeiten um den großen Garten optimal nutzen zu können.





Der großzügige Wohn- und Essbereich bietet viel Platz für diverse Einrichtungsstile. Die verglasten Türelemente ermöglichen einen herrlichen Blick auf die Terrasse und den Garten.

Das Kinderzimmer verfügt über genügend Platz zum Spielen und Träumen. Alternativ könnte hier zum Beispiel ein Bürozimmer verwirklicht werden.



Küche

Die Küche bietet ausreichend Platz zum Zubereiten von Speisen. Eine Sitzecke findet hier bei Bedarf ebenfalls ihren Platz.



Badezimmer

Dieses geräumige Badezimmer verfügt über eine Dusch-Badewanne, eine Toilette und ein Waschbecken. Über dem Waschbecken könnte ein moderner Spiegelschrank in die Wand eingelassen werden. Das Fenster sorgt für natürliche Beleuchtung und Belüftung.





Garten & Terrasse

Über das Wohnzimmer ist die der Erdgeschosswohnung zugehörige Terrasse und der Garten erreichbar. Durch die Südausrichtung lassen sich hier viele Sonnenstunden genießen.





Kellergeschoss

Das Kellergeschoss bietet genügend Platz für Stauraum und Hauswirtschaft. Neben Kellerräumen, der Waschküche und dem Heizungsraum sind einige Räume wohnlich ausgebaut und können bei Bedarf individuell genutzt werden. Das Kellergeschoss enthält außerdem ein zusätzliches Badezimmer mit Dusche.



Kellerräume

Obergeschoss

Das Obergeschoss verfügt über eine 3-Zimmer Wohnung mit ca. 84 m² und eine 4-Zimmer Wohnung mit ca. 95 m². Beide Wohnungen sind geräumig gestaltet und befinden sich in einem gepflegten Zustand.

Dachgeschoss

Im Dachgeschoss befinden sich eine 2-Zimmer Wohnung mit ca. 62 m² und eine 2-Zimmer Wohnung mit ca. 59 m².

Aus Diskretionsgründen können hier leider keine Innenaufnahmen gezeigt werden.

Erdgeschoss:

Wohnung links: Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Kinderzimmer II., Badezimmer, Gäste-WC

Wohnung rechts: Wohnzimmer, Küche, Badezimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Abstellraum





Obergeschoss:

Wohnung links: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Badezimmer, Gäste-WC, Abstellraum

Wohnung rechts: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Esszimmer, Küche, Badezimmer, Gäste-WC, Abstellraum



Dachgeschoss :

Wohnung links: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Badezimmer

Wohnung rechts: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Badezimmer, Abstellraum



Kellergeschoss



Garagen & Stellplätze

Lage: Die hervorragende Lage ist ein Garant für die gute Vermietbarkeit.

Das Mehrfamilienhaus befindet sich im Dortmunder Stadtteil Derne, einem grünen und familienfreundlichen Viertel im Nordosten der Stadt. Derne gehört zum Stadtbezirk Scharnhorst und ist vor allem wegen seiner naturnahen Umgebung und guten Infrastruktur beliebt. Die Straße liegt in einer ruhigen Wohngegend mit überwiegend gepflegter Ein- und Mehrfamilienhausbebauung, die sich durch ein harmonisches Ortsbild mit viel Grün auszeichnet.

Derne bietet eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Nur wenige Gehminuten entfernt befinden sich eine S-Bahn-Station sowie mehrere Buslinien, die eine schnelle Verbindung in die Innenstadt und angrenzenden Stadtteile ermöglichen. Auch mit dem Auto ist man über die Bundesstraße B236 zügig an die A2 und A45 angebunden.

Die Versorgung des täglichen Bedarfs ist durch nahegelegene Supermärkte, Apotheken und Bäckereien gesichert. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Dienstleistungsangebote befinden sich im benachbarten Stadtteil Eving oder in der Dortmunder Innenstadt.

Derne überzeugt außerdem durch seine Nähe zur Natur. Spazier- und Radwege entlang der Körne sowie der nahegelegene Grävingsholz laden zur aktiven Erholung im Freien ein. Auch Sport- und Freizeitangebote wie das Freibad Derne oder lokale Sportvereine bereichern das Leben im Viertel.

Familien profitieren von einem vielfältigen Bildungsangebot mit Kindergärten und Schulen in direkter Umgebung. Auch kulturelle Veranstaltungen und eine engagierte Nachbarschaft machen den Stadtteil lebendig und attraktiv.

Die Immobilie vereint ruhiges Wohnen mit guter Erreichbarkeit und Nahversorgung. Durch die grüne Lage, die familiäre Atmosphäre und die ausgewogene Infrastruktur ist sie ein idealer Standort für Menschen aller Altersgruppen.



Der Kaufpreis: 529.000,- €

zzgl. 3,57 % Käuferprovision inkl. 19% MwSt. verdient und fällig bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages. Wir haben mit dem Verkäufer einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen (Maklervertrag nach § 656 c BGB)

Bei den vorstehenden objektbezogenen Angaben handelt es sich um solche des Verkäufers. Für die Vollständigkeit und Richtigkeit dieser Angaben schließen wir jegliche Haftung aus.



von Bohlen Immobilien GmbH & Co. KG
Lange Straße 79, 44532 Lünen
Tel. 02306-6993 Fax 02306-9107797
Mail: info@vonbohlenimmobilien.de
Internet: www.vonbohlenimmobilien.de

© copyright - Alle Rechte vorbehalten



Bitte beachten Sie:

Unsere Angebote und Mitteilungen sind freibleibend und unverbindlich und nur für Ihren persönlichen Gebrauch bestimmt. Sie sind vertraulich zu behandeln, eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet. Mit dem Abschluss eines durch unseren Nachweis oder unsere Vermittlung zustande gekommenen Kauf-, Miet- oder sonstigen Vertrages ist die ortsübliche Gebühr des Landesverbandes Nordrhein Westfalen Immobilienverband Deutschland (IVD) zu zahlen.

Ist das nachgewiesene Objekt bereits anderweitig angeboten, so ist dies unserer Firma unverzüglich mitzuteilen. Unterbleibt diese Benachrichtigung, so gilt unser Nachweis als anerkannt und verpflichtet Sie bei Vertragsabschluss zur Zahlung der ortsüblichen Gebühr.

Unsere Pflichten ergeben sich aus den Gesetzen und Gebräuchen unseres Berufsstandes. Unsere Angaben erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen ohne Haftung für Größe, Güte und Beschaffenheit des Objektes. Daher ist bei allen Angeboten Irrtum und anderweitige Verwertung vorbehalten.

Es gelten die vom Landesverband Nordrhein-Westfalen zusammengestellten ortsüblichen Courtagen und Gebühren des Fachverbandes Nordrhein Westfalen im Immobilienverband Deutschland (IVD).

Allgemeine Geschäftsbedingungen der von Bohlen Immobilien GmbH & Co. KG

Sämtliche Angebote erfolgen auf der Basis unserer Geschäftsbedingungen. Diese werden vom Empfänger anerkannt, sofern er von unseren Angeboten Gebrauch macht. Beispielsweise durch Anforderung von Exposés oder auch in Form von Mitteilungen (schriftlich oder mündlich) über betreffende Immobilien.

§ 1 Angebot und Angaben

Das Immobilienangebot der Maklerfirma von Bohlen Immobilien GmbH & Co. KG und das durch diese erstellte Exposé ist aufgrund der vom Anbieter erteilten Auskünfte, Unterlagen und Angaben gefertigt worden. Eine Überprüfung dieser Angaben durch von Bohlen Immobilien GmbH & Co. KG erfolgt nicht, insofern kann keine Gewähr für die Richtigkeit übernommen werden.

Der Käufer bzw. Mieter ist deshalb vor Vertragsabschluss verpflichtet, diese Angaben selbst zu überprüfen.

Unser Immobilienangebot ist ausschließlich für den Angebotsempfänger bestimmt. Es ist vertraulich zu behandeln und darf nicht an Dritte weitergegeben werden. Eine Weitergabe jeglicher Daten ohne unsere Zustimmung verpflichtet den Angebotsempfänger zur Zahlung der vollen Provision, wenn der Dritte, an den unser Angebot weitergegeben wurde, den Vertrag abschließt.

Ist dem Angebotsempfänger unser angebotenes Objekt nachweislich bereits bekannt, ist uns dies schriftlich innerhalb von fünf Werktagen anzuzeigen. Erfolgt keine Mitteilung, so wird keine Vorkenntnis vorausgesetzt.

§ 2 Kontaktaufnahme

Die Kontaktaufnahme mit dem Anbieter ist stets über uns einzuleiten.

Eine Innenbesichtigung darf nur mit uns gemeinsam erfolgen, in Ausnahmefällen aber nur mit ausdrücklicher Genehmigung durch uns und im Einvernehmen mit dem Anbieter.

§ 3 Provisionsanspruch

Die Tätigkeit der Maklerfirma von Bohlen Immobilien GmbH & Co. KG ist auf den Nachweis und/oder die Vermittlung von Verträgen gerichtet. Eine Mitsächlichkeit durch von Bohlen Immobilien GmbH & Co. KG ist ausreichend.

Die Provision berechnet sich nach dem Wirtschaftswert des Vertrages unter Berücksichtigung aller damit zusammenhängenden Nebenabreden und Ersatzgeschäften. Der Anspruch auf Provision entsteht, sofern durch unsere Nachweis- oder Vermittlertätigkeit ein Vertrag zustande kommt. Der Provisionsanspruch entsteht ebenfalls, wenn Familienangehörige oder ein mit dem Auftraggeber in wirtschaftlichem Zusammenhang stehender Dritter von dem Immobilienangebot durch Abschluss eines Vertrages Gebrauch macht.

Der Provisionsanspruch ist ebenfalls entstanden, sofern aus wirtschaftlichen, rechtlichen oder sonstigen Überlegungen neben dem angebotenen Vertrag oder statt eines solchen ein anderer zustande kommt. (z.B. Mietkauf, Mietvertrag, Kaufvertrag..)

Mehrere Auftraggeber haften für die vereinbarte Provision als Gesamtschuldner.

Der Provisionsanspruch bleibt dem Grunde nach bestehen, auch wenn ein Vertrag oder Vertragsteil aufgrund rechtlicher Möglichkeiten gekündigt oder rück abgewickelt wird. Auch eine nachträgliche Entgeltsminderung bleibt vom Provisionsanspruch unberührt.

Die Provision ist bei Vertragsabschluss fällig, unabhängig von den im Vertrag vereinbarten Zahlungsmodalitäten.

Unsere Maklerprovision beträgt:

Bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages wird die marktübliche Provision in Höhe von 3,57 % aus dem Kaufpreis, d.h. 3 % zzgl. der gesetzl. USt berechnet.

Bei Vermietungsverträgen 2 Monatsmieten zzgl. der gesetzlichen USt.

§ 4 Informationspflicht

Der Auftraggeber ist verpflichtet, uns unverzüglich schriftlich über den Abschluss eines Hauptvertrages zu informieren, und uns eine Kopie zuzusenden. Wir sind berechtigt, beim Vertragsabschluss anwesend zu sein, ein Termin ist uns deshalb rechtzeitig mitzuteilen.

§ 5 Doppeltätigkeit

Es ist uns auch gestattet, für den anderen Vertragsteil provisionspflichtig tätig zu werden.

§ 6 Schriftform

Die Kündigung des Maklervertrages bedarf der Schriftform. Abweichungen zu diesen Geschäftsbedingungen sind ebenfalls schriftlich zu vereinbaren.

§ 7 Haftung

Wir haften aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen, die auf Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der von Bohlen Immobilien GmbH & Co. KG einschließlich unserer Erfüllungsgehilfen beruhen. Eine Gewähr für die durch uns angebotenen Objekte und die Bonität der vermittelten Vertragspartner wird nicht übernommen.

§ 8 Gerichtsstand

Soweit eine gesetzliche Gerichtsstandvereinbarung zulässig ist, gilt Lünen als Gerichtsstand vereinbart.

§ 9 Auftragnehmer

von Bohlen Immobilien GmbH & Co. KG
Lange Straße 79
44532 Lünen

§ 10 Salvatorische Klausel

Sollte eine oder mehrere Bestimmungen dieser allgemeinen Geschäftsbedingungen unwirksam sein oder werden, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. An die Stelle unwirksamer Bestimmungen treten die einschlägigen gesetzlichen Vorschriften, oder eine durch die Parteien ersetzte Regelung, die den wirtschaftlichen Interessen am nächsten kommt und die den übrigen Regelungen nicht zuwider läuft.