



Gepflegtes 3-Familienhaus in beliebter Wohnlage von Dortmund - Aplerbeck
Insgesamt 3 Wohnungen - 117m² EG Wohnung ideal als Eigentümerwohnung
Massives Gartengebäude mit Keller und Garage perfekt als Lager oder Werkstatt für
selbstständige Handwerker

Gesamtwohnfläche ca. 250m² - Grundstücksgröße 672m²

Meine Tätigkeit ist auf den Nachweis und/oder die Vermittlung von Verträgen gerichtet. Meine Maklerprovision ist verdient, sofern durch meine Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit ein Vertrag zustande kommt, wobei Mitursächlichkeit genügt.

Wird ein anderer als der ursprünglich angebotene Vertrag geschlossen oder ein Erwerb im Zwangsversteigerungsverfahren durchgeführt, ist die entsprechende Maklerprovision zu entrichten.

Wird ein Vertrag über einen Teil des Angebotes geschlossen, ist im Falle des späteren Erwerbs des ursprünglich angebotenen Restes die entsprechende Maklerprovision auf den Kaufpreis des Restes zu entrichten, auch wenn die Vertragsbedingungen vom ursprünglichen Angebot abweichen.

Alle Angebote sind freibleibend, Zwischenvergabe bleibt vorbehalten.

Die in meinen Angeboten gemachten Angaben erfolgen nach bestem Wissen. Eine Haftung für die Richtigkeit übernehme ich nicht.

Meine Angebote sind nur für den Empfänger bestimmt und vertraulich zu behandeln. Eine Weitergabe an Dritte ohne meine Zustimmung ist unzulässig und verpflichtet im Falle eines Vertragsabschlusses zum Schadenersatz in Höhe der angegebenen Provision.

Meine Maklerprovision beträgt:

1. bei An- und Verkauf von Haus- und Grundbesitz – auch Erbbaurechten – für Käufer und Verkäufer je 3,00% des beurkundeten Kaufpreises zzgl. gesetzl. Mwst.
2. bei Erwerb im Zwangsversteigerungsverfahren vom Erwerber 5,00% zzgl. gesetzl. MwSt. auf den Zuschlagspreis
3. bei Gewährung eines Vorkaufsrechtes vom Verkehrswert oder vom vereinbarten Kaufpreis 1 % zzgl. gesetzl. MwSt.
4. bei Vermietung von Wohnräumen für den Vermieter bzw. den Mieter – abhängig vom Bestellerprinzip – zwei Monatsnettomiets ohne Nebenkosten zzgl. der gesetzl. MwSt.
5. bei Vermietung/Verpachtung von Gewerberäumen für den Mieter/Pächter 2 Monatsmieten und den Vermieter bis zu 2 Monatsmieten ohne Nebenkosten zzgl. der gesetzl. Mwst. bis zu einer Vertragslaufzeit von fünf Jahren
6. bei Vermietung/Verpachtung von Gewerberäumen für den Mieter/Pächter 2 Monatsmieten und den Vermieter bis zu 2 Monatsmieten ohne Nebenkosten zzgl. der gesetzl. Mwst. ab einer Vertragslaufzeit von fünf Jahren und einem Tag.

Die Provision ist zur Zahlung fällig bei Vertragsabschluss.

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Dortmund.

Meine Geschäftsbedingungen und die Provisionssätze sind mit Annahme des Angebotes anerkannt.

Rückfrage auf mein Angebot gilt als Anerkennung meiner Geschäftsbedingungen.

Abweichungen von den Geschäftsbedingungen sind nur mit meiner schriftlichen Bestätigung wirksam.



Sehr gute und solide Bausubstanz sowie ein wirklich guter Pflegezustand! Dieses schöne 3-Familienhaus mit einer großen Eigentümerwohnung im Erdgeschoss sowie zwei zusätzlichen Schlafräumen im 1. Obergeschoss wurde etwa im Jahr 1928 auf einem sonnigen und südlich ausgerichteten, 672m² großen Grundstück erbaut. Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine Gaszentralheizung mit Warmwasserbereitung. Die Heizung ist aus dem Jahr 2002. Die Wohnung im Dachgeschoss verfügt über eine separate Gastherme. Die Fenster sind doppelt isolierverglast und stammen aus dem Jahr 1982. Der Keller befindet sich in einem für dieses Baujahr erstaunlich guten Zustand.

Das Gartengebäude mit Garage



Auf dem Grundstück befindet sich ein massiv errichtetes Nebengebäude inklusive angebauter Garage. Das Gartengebäude ohne Garage bietet etwa 40m² Nutzfläche im Erd- und Dachgeschoss sowie ca. weiteren 20m² Keller. Dieses Gebäude eignet sich ideal für z. B. selbstständige Handwerker als Lager und Werkstatt oder für Künstler als Atelier.

Den Hof mit Garage und Gartengebäude können Sie durch ein elektrisch betriebenes Rolltor am Haus befahren oder begehen. Vor der Garage können auch bequem 2 Fahrzeuge parken.



Das Grundstück ist insgesamt 672m² groß und sonnig südlich ausgerichtet. Die Gestaltung des Grundstücks wurde bewusst mit sehr viel Steingartenflächen pflegeleicht gewählt. Eine Gartengestaltung mit größeren Rasen- und Terrassenbereichen kann natürlich realisiert werden.



Ein zusätzliches Highlight ist eine am Haus angebaute Veranda als Wintergarten. Diese verfügt auch über einen Kamin. Die Fläche der Veranda ist nicht in der Wohnfläche des Hauses berücksichtigt. Die Veranda bietet zusätzlich etwa 20m² Fläche. Die Veranda kann aus dem Garten, aus dem Treppenhaus des Gebäudes und auch von außen am Eingangsbereich begangen werden.

Selbstständige können hier auch ein kleineres Büro realisieren.



Das Treppenhaus ist sehr schön und verfügt noch über den Charme vergangener Zeiten. Der Pflegezustand ist sehr gut.

Über das Treppenhaus sind alle Wohnung des Hauses zugänglich. Die Räume der damaligen Etagentoiletten auf den Zwischenebenen werden als Abstellräume genutzt.

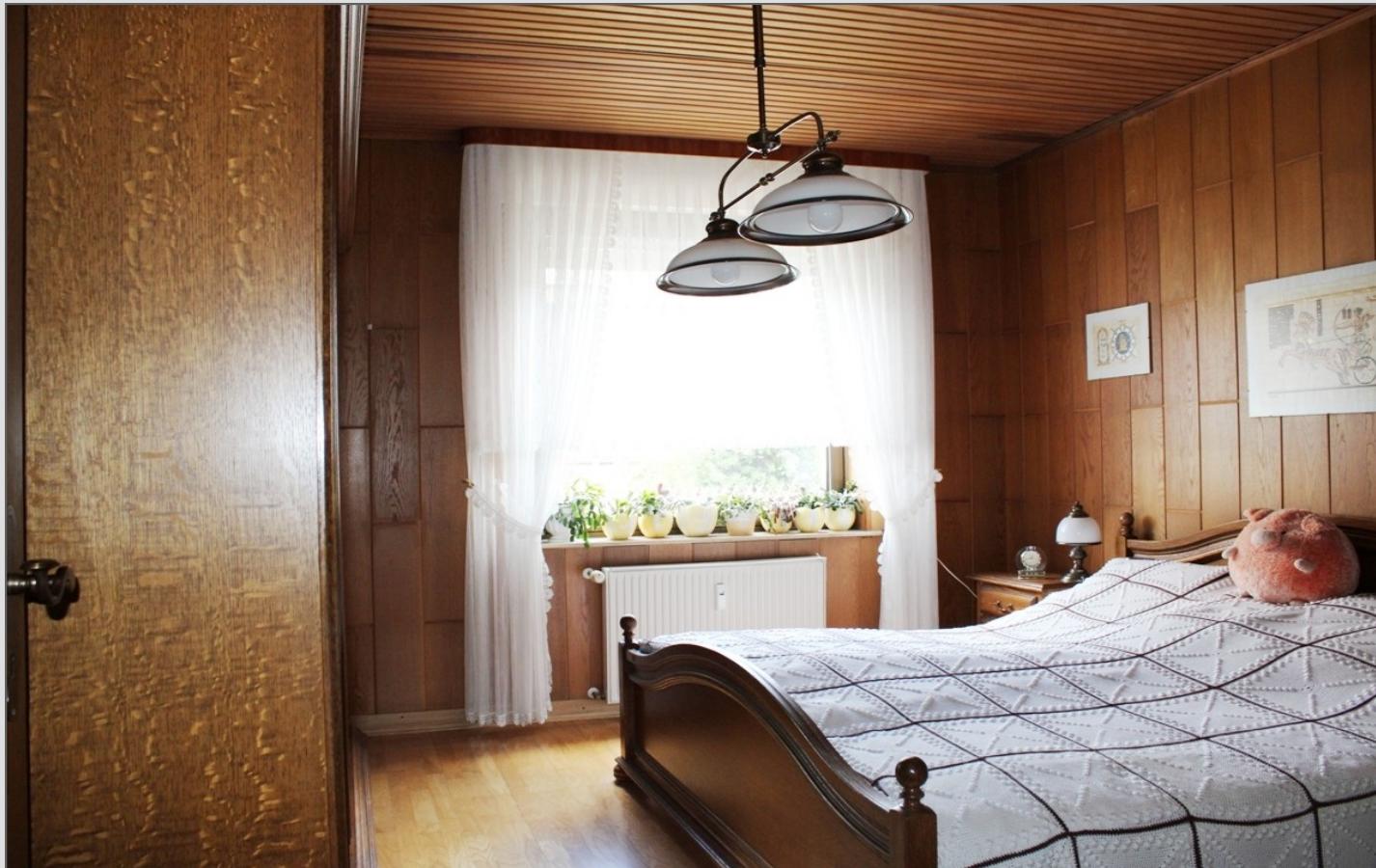
117m² Hauptwohnung EG + 2 Räume im 1. OG



Die aktuelle Haupt- und Eigentümerwohnung begehen Sie im Erdgeschoss. Die Wohnung verteilt sich auf 2 Etagen. Aus dem Wohnraum erreichen Sie im 1. Obergeschoss zwei weitere Zimmer. Im Erdgeschoss befinden sich der Eingangsbereich, das Bad mit Fenster, Dusche und Wanne, ein Schlafräum, eine große Küche mit Zugang zum Garten, ein großer Wohn- und Essbereich sowie ein Arbeitszimmer. Die Wohnfläche dieser Wohnung beträgt insgesamt 117m².

Hier können auch Sie perfekt selbst als Eigentümer wohnen und mit den Mieteinnahmen der oberen zwei Wohnung Ihre Finanzierung unterstützen.

117m² Hauptwohnung EG + 2 Räume im 1. OG



Die Ausstattung der Wohnung entspricht überwiegend den 80er Jahren. Hier wurde sehr viel hochwertiges Eichenholz an Decken und Wänden verbaut.

Die Böden der Wohnräume sind mit Parkett ausgestattet. Die Türen und Türzargen sind aus massiver Eiche.

117m² Hauptwohnung EG + 2 Räume im 1. OG



Die Küche der Wohnung ist großzügig und verfügt auch über einen Essbereich.

Von hier aus können Sie auch den Garten über einen kleineren Balkon begehen.



Das Bad wurde in den 80er Jahren sehr hochwertig und mit damals exklusiven Materialien und hochwertigem Sanitär ausgestattet. Der Pflegezustand ist sehr gut.

Die Badewanne ist im Boden eingelassen und bietet somit eine angenehme Einstiegshöhe.

Ein Doppelwaschtisch, eine Dusche, WC und Bidet sind hier ebenfalls vorhanden.

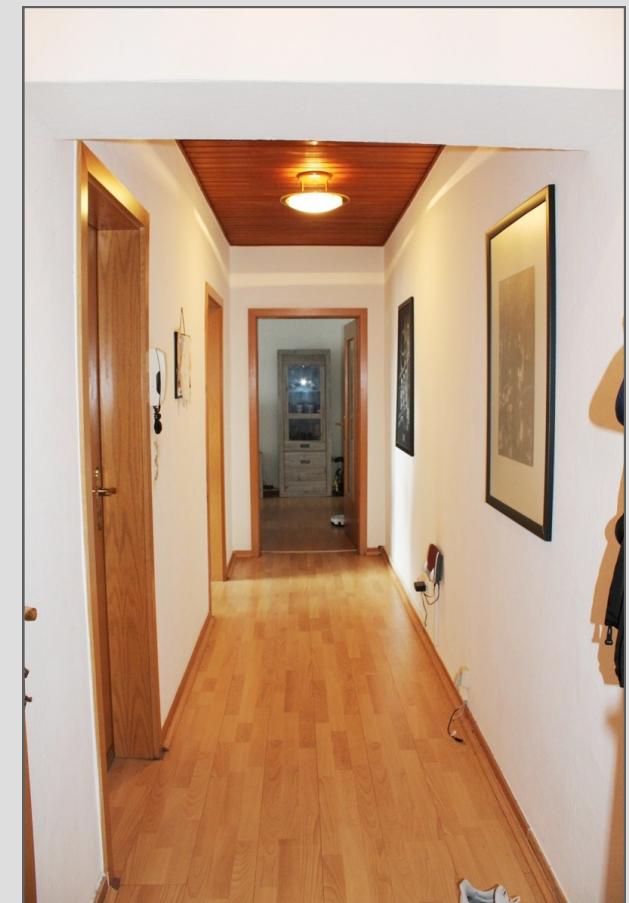
117m² Hauptwohnung EG + 2 Räume im 1. OG



Im 1. Obergeschoss des Hauses befinden sich zwei weitere Räume, welche über eine Treppe aus dem Wohnbereich im Erdgeschoss zugänglich sind.

Mit dieser Raumaufteilung eignet sich diese große Wohnung des Hauses perfekt für eine 3-4 köpfige Familie.

58m² große 2-Zimmerwohnung im 1. OG - verietet



Im 1. Obergeschoss und über das schöne Treppenhaus zugänglich befindet sich diese 2-Zimmerwohnung mit insgesamt 58m² Wohnfläche. Die Wohnung verfügt über einen Flur, Abstellraum, ein Bad mit Dusche und Badewanne, eine große Küche, einen schönen Wohnraum und ein Schlafzimmer.

Die Wohnung ist seit 2018 vermietet. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt 400 Euro zuzüglich der Nebenkosten. Die Miete wurde seit 2018 nicht erhöht und kann somit angepasst werden.

Hinweis: Aus Diskretionsgründen wurde das Schlafzimmer der Mieter nicht fotografiert.

58m² große 2-Zimmerwohnung im 1. OG - verietet



Die Ausstattung der Wohnung ist soweit zeitgemäß und gepflegt. Kleinere Modernisierung wie ein neuer Laminat– oder Vinylboden oder eine neue Dusche sind gegebenenfalls einzuplanen.



Die Wohnung im Dachgeschoss des Hauses bietet 71m² Wohnfläche und verfügt über einen Flur, eine große Küche mit Essplatz, einen Schlafraum, ein großes Wohnzimmer, ein Home Office und ein Wannenbad mit Fenster.
Die Ausstattung ist gepflegt und ordentlich. Die Mieter der Wohnung bewohnen diese seit 1979. Die aktuelle monatliche Nettokaltmiete beträgt 300 Euro zuzüglich der Nebenkosten. Die Miete wurde ebenfalls seit langer Zeit nicht erhöht und kann angepasst werden.

Hinweis: Aus Diskretionsgründen wurde das Schlafzimmer der Mieter nicht fotografiert.

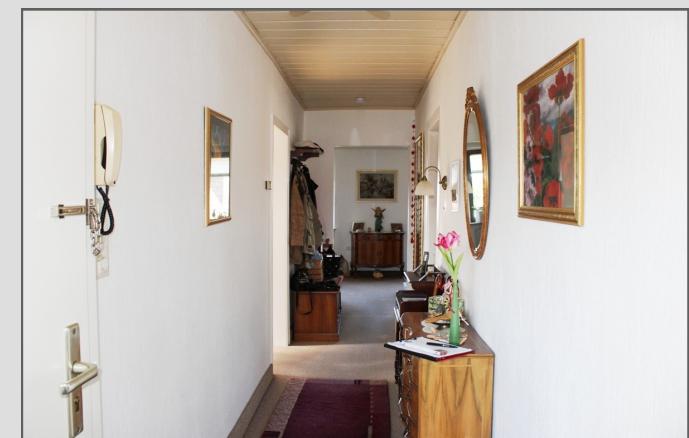
71m² große Dachgeschosswohnung - vermietet



Das Badezimmer der Wohnung ist nur über das Home Office zugänglich.

Die Ausstattung ist zeitgemäß. Der Pflegezustand ist sehr gut.

71m² große Dachgeschosswohnung - vermietet



Die Küche ist großzügig bemessen und verfügt dadurch auch über einen Essbereich.



Der Keller des Hauses befindet sich in einem substanziall sehr guten Zustand.

Mehrere Kellerräume sind vorhanden. Zusätzlich gibt es auch einen Waschraum mit Dusche.



Eine großer Waschraum ist vorhanden. Hier befindet sich auch die Heizungsanlage des Hauses.
Aus dem Waschraum ist der Garten über eine Kelleraußentreppe zugänglich.

Ein großer, ursprünglich als Weinkeller genutzter Raum, steht ebenfalls zur Verfügung.



Die Kellerböden sind gefliest und sauber. Die Mieter des Hauses verfügen über eigene Kellerräume.



Dieses schöne und gepflegte Haus befindet sich in Dortmund - Aplerbeck im beliebten Südosten von Dortmund. Die Schürbankstraße befindet sich in einer grundsätzlich ruhigen und gewachsenen Wohngegend mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die A40 und guten Verbindungen zur Dortmunder Innenstadt. Die Infrastruktur ist gut ausgebaut: Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs und darüber hinaus sind fußläufig erreichbar, ebenso wie Schulen und Kindergärten. Die direkte Wohnlage bietet ein solides, familienfreundliches Umfeld mit einer Mischung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern. Insgesamt handelt es sich um eine gepflegte und lebenswerte Wohngegend in Dortmund, welche die städtische Nähe mit einer angenehmen Wohnatmosphäre verbindet.

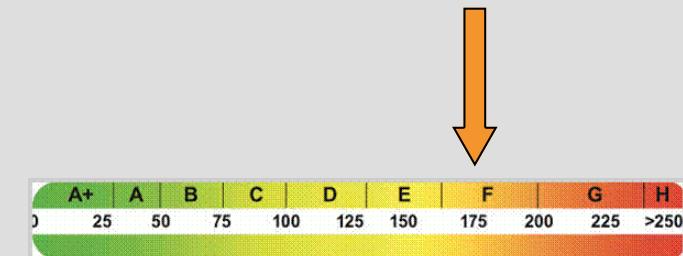
Hinweis: Durch die Nähe zum Dortmunder Flughafen liegt die Schürbankstraße im Einflussbereich der Einflugschneise. Gelegentlicher Fluglärm tritt hier tagsüber somit auf.

Anschrift:

Die genaue Adresse
erhalten Sie auf Anfrage

Objektart:	Mehrfamilienhaus
Objekttyp	Freistehend
PLZ:	44287
Ort:	Dortmund-Aplerbeck
Grundstücksgröße:	672m ²
Wohnfläche:	245m ²
Nutzfläche:	ca. 93m ² (Keller) ca. 20m ² (Wintergarten)
Anzahl Wohnungen:	3
Anzahl Garagen:	1
Terrassen/Balkone:	1 Balkon

Baujahr:	1928
Zustand:	gepflegt und ordentlich gute Bausubstanz Innenausstattung teils nicht zeitgemäß
Heizungsart:	Gas Zentralheizung Baujahr 2002
Befeuerung:	Gas
Stellplätze:	Garage mit 1 bis 2 Stellplätzen davor
Kaufpreis:	479.000 Euro
Provision:	3,57% inkl. Mwst.
Verfügbar ab :	Sofort



Energiebedarfsausweis

gültig bis : 29.09.2035

Endenergiebedarf: 179,5 kWh(m²a)

Energieeffizienzklasse: F

Energieverbrauch für Warmwasser ist enthalten.

Baujahr laut Energieausweis: 1928

Wesentlicher Energieträger: Gas

Die jährlichen Grundbesitzabgaben belaufen sich auf insgesamt 2.486 Euro. Davon beträgt die Grundsteuer jährlich 609 Euro. Die jährlichen Kosten der Gebäudeversicherung inklusive Elementarversicherung betragen nur 1.159 Euro.

Hinweis: Bei Eigennutzung der Hauptwohnung können Sie durch die derzeitigen Mieteinnahmen in Höhe von 700 Euro monatlich etwa einen Finanzierungsbetrag von 150.000 Euro bis 200.000 Euro abdecken, je nach Finanzierungskonditionen. Durch eine Anpassung der Mieten lässt sich der Deckungsbetrag natürlich erhöhen.

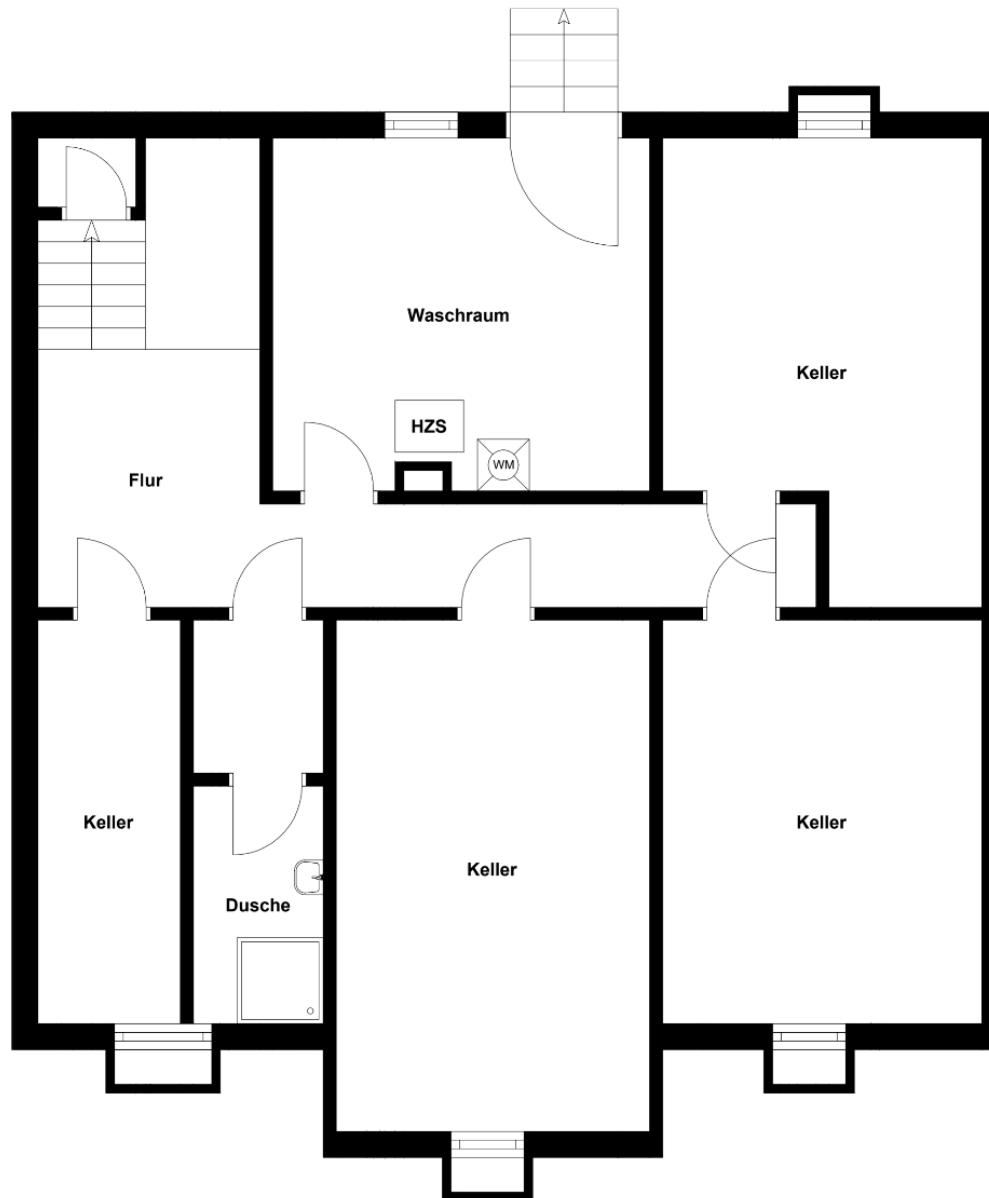
Eigennutzung! Vermietung! Lager oder Werkstatt und Büro oder Wintergarten! Diese Immobilie bietet zahlreiche Möglichkeiten der Nutzung. Ideal ist dieses Haus aber sicher zur Eigennutzung der Hauptwohnung mit 117m² Wohnfläche mit eigenem und großen Garten und Garage sowie dem großen Gartengebäude und des Wintergartens und der zusätzlichen Vermietung der Wohnungen im 1. Ober- und Dachgeschoss zur Finanzierungsunterstützung. Perfekt insbesondere für selbstständige Handwerker oder Künstler mit Bedarf an einem Lager, einer Werkstatt oder einem kleineren Büro. Dies ist hier sehr gut zu realisieren. Überzeugen Sie sich selbst von diesem gepflegten 3-Familienhaus mit 672m² Südgrundstück und insgesamt ca. 250m² Wohnfläche mit vielen Vorzügen und einer wirklich guten und soliden Bausubstanz. Sprechen Sie mich gerne an.

Der Kaufpreis: 479.000,-- Euro

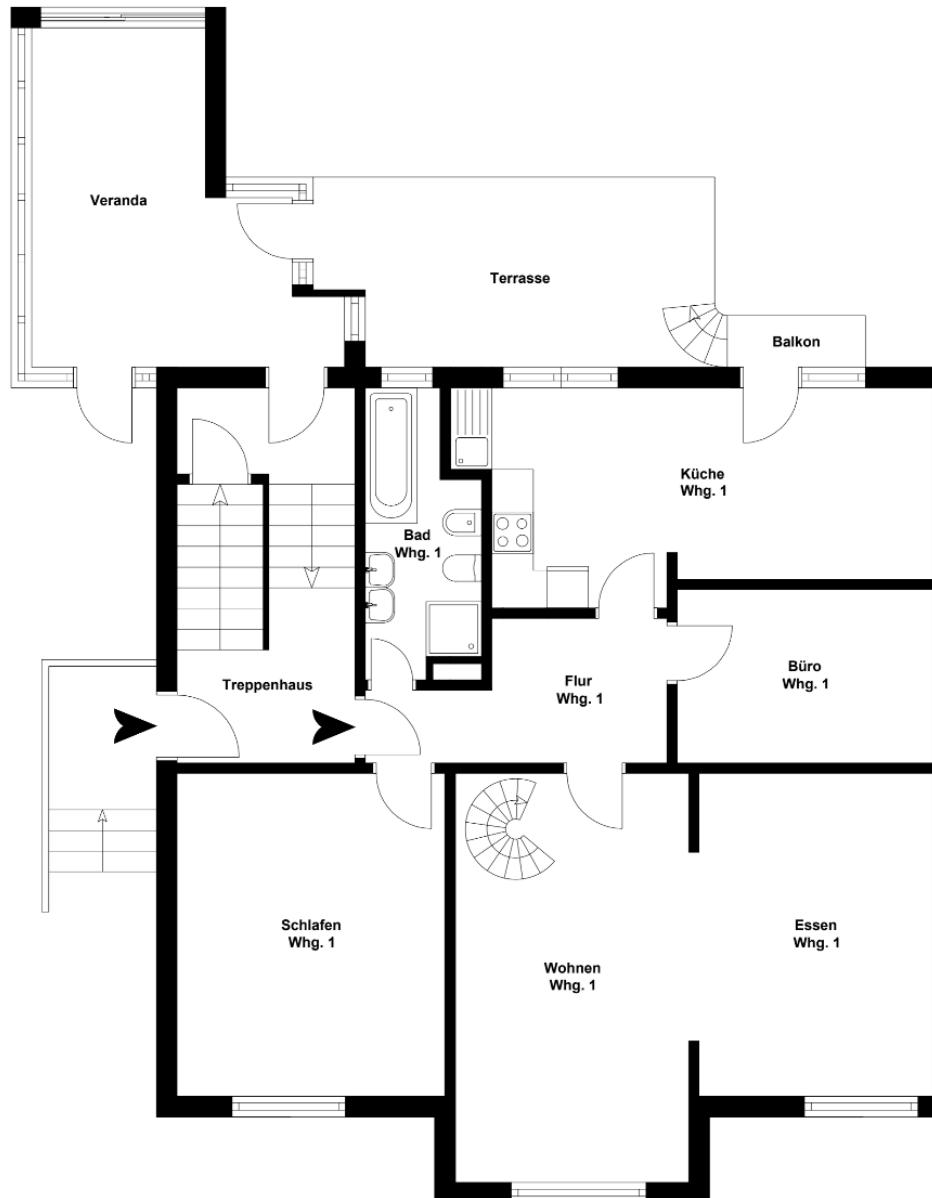
Durch meine guten Verbindungen zu namhaften Banken und hervorragenden Finanzierungsberatern bin ich Ihnen bei der Finanzierung - **auch bis zu 100% des Kaufpreises oder darüber hinaus –** gerne behilflich.

Meine Tätigkeit ist auf den Nachweis und/oder die Vermittlung von Verträgen gerichtet. Bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages oder eines ähnlichen Vertrages oder eines Erwerbs im Zwangsversteigerungsverfahren ist von dem Käufer und Verkäufer eine Maklercourtage von je 3,57% des Kaufpreises zu entrichten. Meine Maklercourtage ist verdient, sofern durch meine Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit ein Vertrag zustande kommt, wobei Mitursächlichkeit genügt. Ein Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Alle Angaben stammen vom Eigentümer, eine Haftung für die Richtigkeit der Angaben übernehme ich nicht. Ich behalte mir ausdrücklich vor, auch für die andere Vertragspartei provisionspflichtig tätig zu werden.

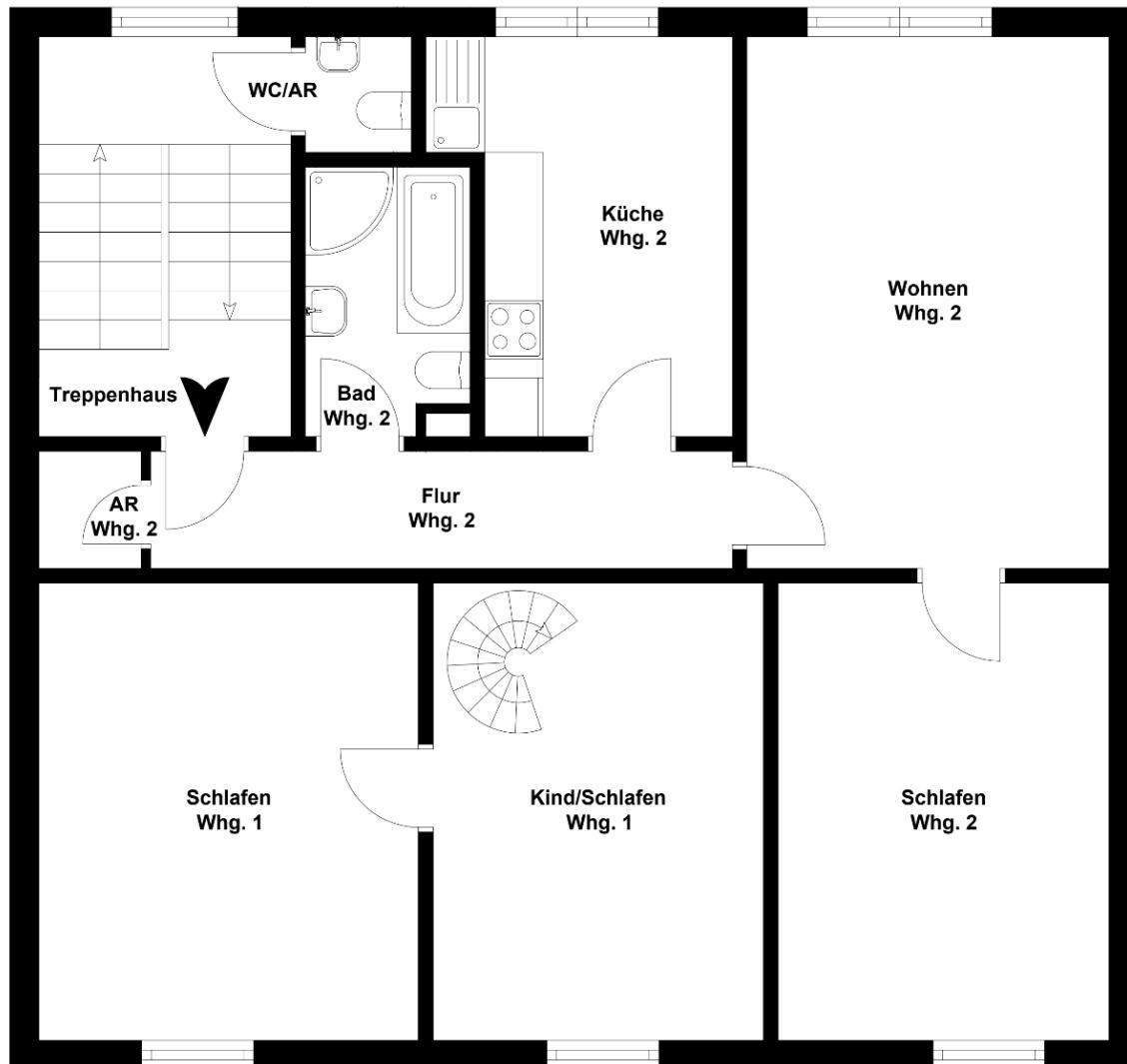
Eine Weitergabe meines Exposés an Dritte ohne meine Zustimmung ist unzulässig und verpflichtet zum Schadenersatz in Höhe der angegebenen Provision.



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss 1. Obergeschoss



Grundriss Dachgeschoss

