Dortmund – Brackel

Zwei Mehrfamilienhäuser in beliebter Lage

Objektnummer: 25034037

KAUFPREIS: 1.290.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 734 m² • **GRUNDSTÜCK:** 1.249 m²

Objektnummer: 25034037 - 44309 Dortmund – Brackel

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25034037 - 44309 Dortmund – Brackel

Auf einen Blick

Objektnummer	25034037
Wohnfläche	ca. 734 m²
Baujahr	1962
Stellplatz	5 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	1.290.000 EUR
Zins- und Renditehaus	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Gewerbefläche	ca. 60 m²
Vermietbare Fläche	ca. 794 m²
Ausstattung	Terrasse, Balkon

Objektnummer: 25034037 - 44309 Dortmund – Brackel

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	135.30 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	08.05.2035	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1960

Objektnummer: 25034037 - 44309 Dortmund – Brackel

Die Immobilie

Objektnummer: 25034037 - 44309 Dortmund – Brackel

Die Immobilie

Objektnummer: 25034037 - 44309 Dortmund – Brackel

Die Immobilie

Objektnummer: 25034037 - 44309 Dortmund – Brackel

Die Immobilie

Objektnummer: 25034037 - 44309 Dortmund – Brackel

Die Immobilie

Objektnummer: 25034037 - 44309 Dortmund – Brackel

Die Immobilie

Objektnummer: 25034037 - 44309 Dortmund – Brackel

Die Immobilie

Objektnummer: 25034037 - 44309 Dortmund – Brackel

Die Immobilie

Objektnummer: 25034037 - 44309 Dortmund – Brackel

Die Immobilie

Objektnummer: 25034037 - 44309 Dortmund – Brackel

Die Immobilie

Capital

MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2024

Top-Makler Dortmund

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für

von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0231-49 66 55 0

www.von-poll.com

Objektnummer: 25034037 - 44309 Dortmund – Brackel

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus in einer beliebten Lage Dortmunds bietet eine exzellente Gelegenheit für Kapitalanleger oder Eigennutzer mit Renditeanspruch. Die Immobilie verfügt über insgesamt elf Wohneinheiten, wovon zehn vermietet sind. Eine Besonderheit stellt die großzügige Eigentümerwohnung im Erdgeschoss dar, die bereits freigezogen wurde und mit einem eigenen Gartenanteil ideal für Selbstnutzer geeignet ist. Alle Wohnungen sind funktional geschnitten und verfügen über zeitgemäße Ausstattung. Die Mieterstruktur ist solide, und es bestehen keine größeren Instandhaltungsstaus. Die Immobilie wurde laufend gepflegt und teilweise modernisiert.

Objektnummer: 25034037 - 44309 Dortmund – Brackel

Ausstattung und Details

- Eigentümerwohnung im EG mit Gartenanteil, zur Eigennutzung verfügbar
- Insgesamt 11 Wohneinheiten, davon 10 vermietet
- ruhige Seitenstraße in gefragter Lage von Brackel
- gute Mieterstruktur
- gepflegte Außenanlagen
- ca. 60m² Lagerfläche gewerblich vermietet

Ausstattung im Überblick:

- teilweise modernisierte Bäder und Küchen
- isolierverglaste Fenster
- Balkone oder Terrassen bei den meisten Einheiten
- zu jeder Wohnung ein separater Kellerraum
- gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum
- mehrere Stellplätze und eine Garage vorhanden
- Gartenanteile für jeweils beide EG-Wohnungen

Objektnummer: 25034037 - 44309 Dortmund – Brackel

Alles zum Standort

Dortmund-Brackel zählt zu den bevorzugten Wohnlagen der Stadt. Das Umfeld ist durch ruhige Wohnstraßen, gepflegte Bebauung und viel Grün geprägt. Schulen, Kindergärten, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in direkter Umgebung. Die ÖPNV-Anbindung ist hervorragend – mit U-Bahn, S-Bahn und Buslinien in alle Richtungen. Die Innenstadt ist in wenigen Fahrminuten erreichbar, ebenso die Anbindung an die B1 und A40.

Objektnummer: 25034037 - 44309 Dortmund – Brackel

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.5.2035. Endenergieverbrauch beträgt 135.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960. Die Energieeffizienzklasse ist E. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25034037 - 44309 Dortmund – Brackel

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Deniz Secer

Feldbank 1, 44265 Dortmund
Tel.: +49 231 - 49 66 55 0
E-Mail: dortmund@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com