

EXPOSÉ

RESERVIERT- Anleger-Deal im Zweierpack - 2 Eigentumswohnungen in Dortmund!



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 44357 Dortmund / Mengede
Zimmerzahl: 7
Wohnfläche (ca.): 197,50 m²
Hausgeld (ca.): 882,- €
Anzahl Etagen: 2
Balkon: ja
Bauweise: Massiv
Unterkellert: ja

Kaufpreis
€ 265.000,-

Dieckmann Immobilien GmbH

Rathausstraße 19 - 58239 Schwerte - Tel.: +49 (0) 23 04 - 23 96 110
immo@dieckmann-immobilien.de - www.dieckmann-immobilien.de

- > Etagenwohnung
- > Dortmund / Mengede
- > 7 Zimmer

- > 197,50 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2372



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	44357 Dortmund / Mengede
Zimmerzahl	7
Wohnfläche (ca.)	197,50 m ²
Kaufpreis	265.000,- €
Hausgeld (ca.)	882,- €
Anzahl Etagen	2
Balkon	ja
Bauweise	Massiv
Unterkellert	ja
Objekt ist vermietet	ja
Gäste-WC	ja
Provision für Käufer	3,57% inkl. MwSt.

Objektbeschreibung:

In Dortmund-Mengede bietet sich Ihnen eine seltene Gelegenheit: drei vermietete Eigentumswohnungen im Paket - ideal für Kapitalanleger, die Wert auf planbare Mieteinnahmen und eine nachhaltig gefragte Wohnlage legen. Alle Einheiten sind seit mehreren Jahren zuverlässig vermietet und überzeugen durch eine solide Ausstattung sowie eine zentrale, gut angebundene Lage. Ein Investment, das bereits heute Erträge liefert und langfristig Stabilität verspricht.

Wohnung 1 (ca. 76 m²)

Diese Einheit ist aktuell solide vermietet und eignet sich ideal als Kapitalanlage - gleichzeitig bietet sie durch die Wohnungsgröße und den praktischen Grundriss auch eine gute Perspektive zur späteren Eigennutzung, z. B. für Paare oder eine kleine Familie mit Kind. Der Wohn-/Essbereich mit direktem Balkonzugang schafft ein angenehmes Extra im Alltag. Neben dem Badezimmer mit Dusche steht zusätzlich ein Gäste-WC zur Verfügung. Technisch überzeugt die Wohnung mit 2-fach verglasten Fenstern aus 2016, manuellen Rollläden sowie Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung. Ein eigener Kellerraum sowie ein Wasch- und Trockenraum im Keller runden das Angebot ab.

Wohnung 2 (ca. 61 m²)

Diese Wohnung ist eine attraktive Gelegenheit für Kapitalanleger und eignet sich ebenso für den Eigenbedarf, z. B. für Singles oder Paare. Mit rund 61 m² ist sie kompakt, aber alltagstauglich geschnitten. Der Balkon ist direkt vom Wohnzimmer aus erreichbar und sorgt für zusätzliche Wohnqualität. Auch hier stehen ein Bad mit Dusche sowie ein separates

Gäste-WC zur Verfügung. Die Ausstattung umfasst 2-fach verglaste Fenster (2016), manuelle Rollläden, Fußbodenheizung sowie einen vorhandenen Internetanschluss. Praktisch sind außerdem der eigene Kellerraum und der gemeinschaftliche Wasch-/Trockenraum.

Wohnung 3 (ca. 61 m²)

Auch diese Einheit ist bereits vermietet und bietet eine gute Kombination aus sicherer Kapitalanlage und späterer Eigennutzungsmöglichkeit. Die Wohnfläche von ca. 61 m² ist auf dem Mietmarkt dauerhaft gefragt. Der Balkonzugang über das Wohnzimmer, ein vollwertiges Bad mit Dusche und ein zusätzliches Gäste-WC machen die Wohnung besonders komfortabel. Fenster aus 2016 (2-fach verglast), manuelle Rollläden und Fußbodenheizung sorgen für zeitgemäßen Wohnstandard. Ergänzt wird das Angebot durch Kellerraum und Wasch-/Trockenraum im Keller.

Diese drei vermieteten Eigentumswohnungen stellen eine hervorragende Investitionsmöglichkeit dar. Mit einer soliden Miethistorie und attraktiven Eigenschaften sind sie ideal für Kapitalanleger, die Wert auf langfristige Renditen legen.

Verpassen Sie nicht diese seltene Gelegenheit, diese Kapitalanlagen zu erwerben, die bereits heute eine zuverlässige Einkommensquelle darstellt.

Fordern Sie jetzt das vollständige Exposé an und verschaffen Sie sich einen detaillierten Überblick. Gerne vereinbaren wir im nächsten Schritt einen Besichtigungstermin und stehen Ihnen für alle Fragen zur Verfügung.

Ausstattung:

Fakten & Ausstattungsmerkmale

Wohnung 1

Wohnfläche: ca. 76 m²

- o Aktuelle Mieteinnahmen (Nettokaltmiete): 600,00EUR monatlich
- o Jahresmiete (Ist): 7.200,00EUR
- o Hausgeld: 294,00 EUR monatlich
- o Vermietung: langjährig vermietet

Wohnung:

- o Balkon mit Zugang vom Wohn-/ Essbereich
- o 2 Schlafzimmer
- o Badezimmer mit Dusche
- o Separates Gäste-WC
- o Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- o 2-fach verglaste Fenster (Baujahr 2016)
- Zusätzliche Ausstattung:
- o Eigener Kellerraum

- > Etagenwohnung
- > Dortmund / Mengede
- > 7 Zimmer

- > 197,50 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2372



Wohnung 2/3 (gleich aufgebaut)

Wohnfläche: ca. 61 m²

oAktuelle Mieteinnahmen (Nettokaltmiete): 478,50 EUR monatlich

oJahresmiete (Ist): 5.742,00EUR

oHausgeld: 294,00 EUR monatlich

oVermietung: langjährig vermietet

Wohnung:

oBalkon mit Zugang vom Wohnzimmer

oBadezimmer mit Dusche

oSeparates Gäste-WC

oFußbodenheizung in der gesamten Wohnung

o2-fach verglaste Fenster (Baujahr 2016)

Zusätzliche Ausstattung:

oEigener Kellerraum

Gemeinschaftseinrichtungen:

oWasch- und Trockenraum

oMöglichkeit zum Anschluss einer Waschmaschine im Keller

Lagebeschreibung:

Die Eigentumswohnungen liegen in Dortmund-Mengede in einem ruhigen, gewachsenen Wohnumfeld mit guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäcker, Apotheken sowie weitere Geschäfte und Dienstleistungen sind schnell erreichbar. Kindergärten, Schulen und Freizeitangebote befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung - ideal für Familien und Berufstätige.

Die Verkehrsanbindung ist praktisch: Über die nahegelegene A2 erreichen Sie Dortmund, Oberhausen in kurzer Zeit. Auch die A45 bietet eine schnelle Verbindung ins Ruhrgebiet sowie in Richtung Sauerland.

Der Bahnhof Dortmund-Mengede ist gut erreichbar und sorgt mit Regionalverbindungen für eine bequeme Anbindung, unter anderem in Richtung Dortmund Hauptbahnhof und in umliegende Städte. Zusätzlich ergänzen Buslinien den öffentlichen Nahverkehr und bieten Flexibilität im Alltag.

Grünflächen und Spazierwege in der Umgebung laden außerdem zur Erholung und zu kleinen Auszeiten im Freien ein.

Sonstiges:

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von

Dieckmann Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Dieckmann Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma Dieckmann Immobilien GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss eines KAUFVERTRAGS 3,57% inkl. MwSt. Käufercourtage an Dieckmann Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

Dieckmann Immobilien GmbH
Letmather Str. 123, 58239 Schwerte

www.dieckmann-immobilien.de

Objektbilder:



Wohnung 1 - Wohnzimmer

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Dortmund / Mengede
- > 7 Zimmer

- > 197,50 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2372



Wohnung 1 - Wohn-/ Essbereich



Wohnung 1 - Kinderzimmer



Wohnung 1 - Schlafzimmer



Wohnung 1 - Gäste WC



Wohnung 1 - Küche



Wohnung 1 - Flur

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Dortmund / Mengede
- > 7 Zimmer

- > 197,50 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2372



Wohnung 1 - Badezimmer



Wohnung 2 - Wohnzimmer



Wohnung 1 - Balkon



Wohnung 2 - Schlafzimmer



Außenansicht Wohnkomplex



Wohnung 2 - Küche

- > Etagenwohnung
- > Dortmund / Mengede
- > 7 Zimmer

- > 197,50 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2372



Wohnung 2 - Gäste WC



Außenansicht Wohnkomplex



Wohnung 2 - Badezimmer



Wohnung 2 - Balkon

- > Etagenwohnung
- > Dortmund / Mengede
- > 7 Zimmer

- > 197,50 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2372



Grundriss Wohnung 1

- > Etagenwohnung
- > Dortmund / Mengede
- > 7 Zimmer

- > 197,50 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2372



Grundriss Wohnung 2&3

