



Schnorrenberger Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

Immobilien-Exposé

**Kapitalanlage ca. 651m² Gewerbefläche
mit 221m² Wohnung sowie 2.839m² Bau-
u. 4.823m² Gartenland**

Objekt-Nr.:

91927-7795



Zinshaus/Renditeobjekt zum Kauf

in 44388 Dortmund - Lütgendortmund





Details

Provisionspflichtig

Käuferprovision inkl. USt.

3.6 %

Wohnfläche (ca.)

221 m²

Nutzfläche (ca.)

651 m²

Grundstück (ca.)

7.662 m²

vermietbare Fläche (ca.)

872 m²

Anzahl Etagen

3

Anzahl Stellplätze

21

Baujahr

1850

Stellplätze

21

Zustand

gepflegt

Boden

Estrich

Beschreibung

Top Rendite, 8,3 %!

Nutzereinheit 1

Gewerbe 1 ca. 283,00 m²

Gewerbe 2 ca. 232,00 m²

Gewerbe 3 ca. 136,00 m²

Nutzfläche, einschließlich Nebenflächen wie Keller, etc., 3 Büros, Teeküche, 3 WC, Umkleide, Dusche, Lager, Werkstatt, Besprechung/Aufenthalt.

Nutzereinheit 2

Wohnung ca. 221,00 m² Wohnfläche, 5 Räume, Kochen, Abstellkammern, 2 Bäder, Dachterrasse, Hauswirtschaftsraum, 2 Abstellräume



Gesamtfläche ca. 872,00 m²

*Hinweis: Die Immobilie ist nach dem Wohnungseigentum aufgeteilt.

Grundstück ca. 2.839,00 m² baureifes Land

Grundstück ca. 4.823,00 m² Gartenland

Gesamtfläche ca. 7.662,00 m²

*Hinweis: Positive Bauvoranfrage aus dem Jahr 2011 für die Errichtung eines 4-5 Familienhauses mit Garagen liegt vor, muss aber neu beantragt werden.

Die Immobilie ist sehr gut renoviert, wartungsarm und pflegeleicht.

Energieausweis

Verbrauchsausweis, BJ 1880, 168,54 kWh/(m²*a), F, Erdgas, gültig 16.04.2023 bis 15.04.2033

Verbrauchsausweis, BJ 1880, 85,22 kWh/(m²*a), C, Erdgas, gültig 16.04.2023 bis 15.04.2033

Ausstattung

Gewerbe:

Guter Zustand (sehr gut renoviert), Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Lichtkuppeln, teilweise Fliesen, sowie Teppichboden, Industrieestrich, Sektionaltore, teilweise elektrisch, Alarmanlage, Videoüberwachung, Gaszentralheizung (Warmluft + Radiatoren). Gewerbe 1 BJ 2014, Gewerbe 2 BJ 1995, Gewerbe 3 BJ 1998.

Außenanlage:

Befestigte Freiflächen/Pflasterungen, Lagercontainer, Blechwerkstatt, Lagerzelt, Remise.

Das angrenzende Gartengrundstück ist zur Zeit bewaldet und grenzt unmittelbar an die B1.

Wohnung:

Gemütliches wohnen, interne Treppenaufgänge mit Edelstahlgeländer, Laminat, große Dachterrasse, Rollläden, Tageslicht Bad mit Eckbadewanne, separate Dusche, Gäste WC, Elternschlafzimmer mit Ankleide und separaten Tageslicht-Duschbad, Schwedenofen, Gegensprechanlage, Kunststofffenster. Baujahr 2004 mit eigenem Eingang.

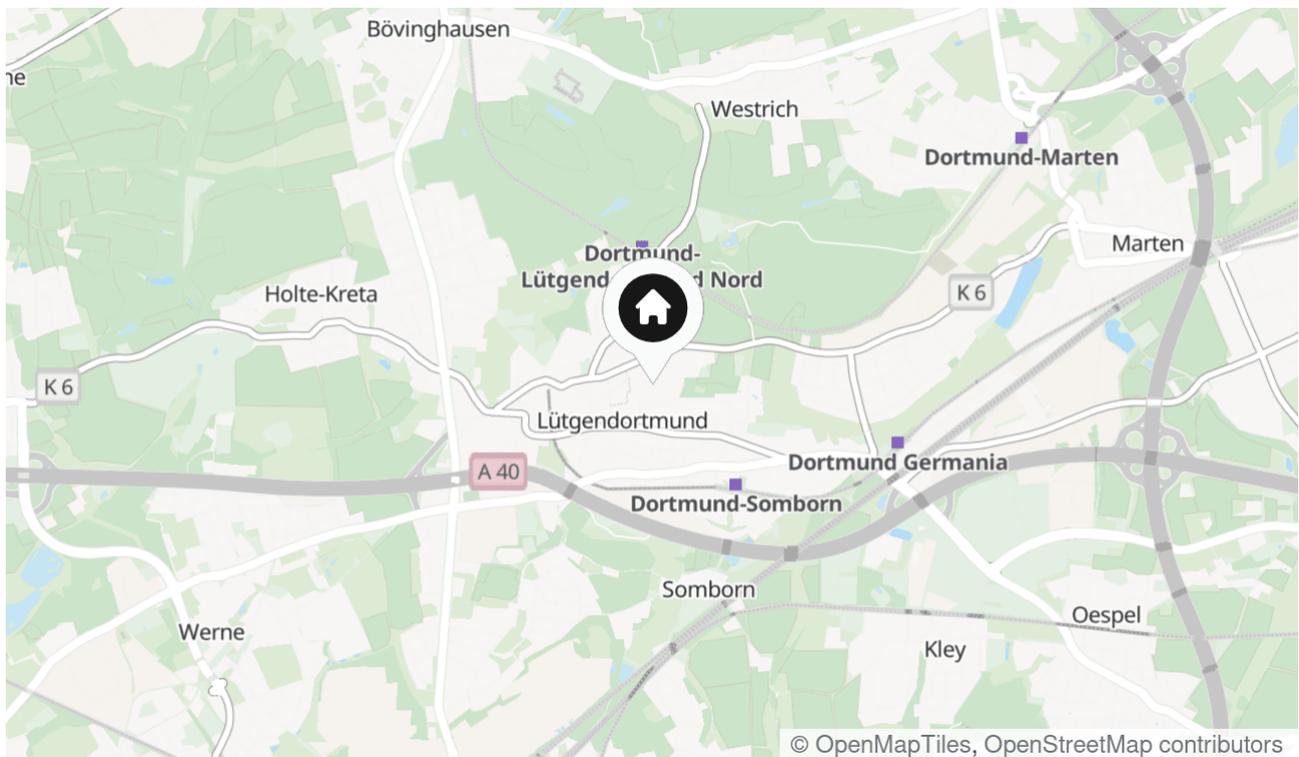
Lage & Umgebung

44388 Dortmund - Lütgendortmund

Die Liegenschaft liegt im Ortsteil Lütgendortmund und ca. 10 km vom Zentrum Dortmund entfernt.

Der Ortsteil ist an alle erforderlichen Infrastrukturen (weiterführende Schulen, Kindergarten, Grundschulen, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Krankenhäuser) angeschlossen, in der Regel zwischen 500 - 3.000 m entfernt. IBIS Hotel nebenan.

Beste Anbindung an die A40/A43/A45/A448 sowie B235 ist gegeben.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



Energieausweis

Endenergieverbrauch

169 kWh/(m²*a)

Energieverbrauch inkl. Warmwasser

Ja

Befeuerungsart

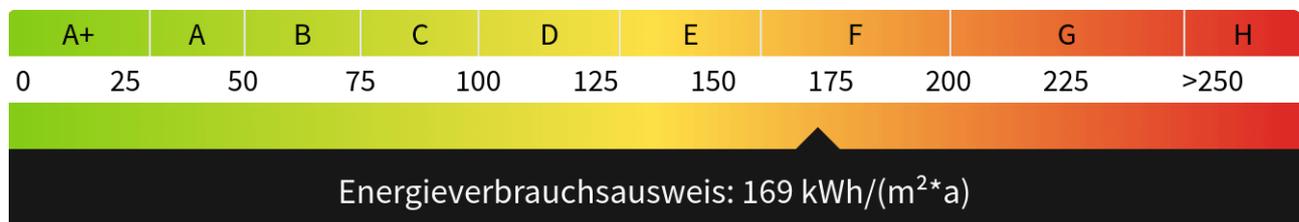
Gas

Wesentlicher Energieträger

Gas

Gültig bis

15.04.2033





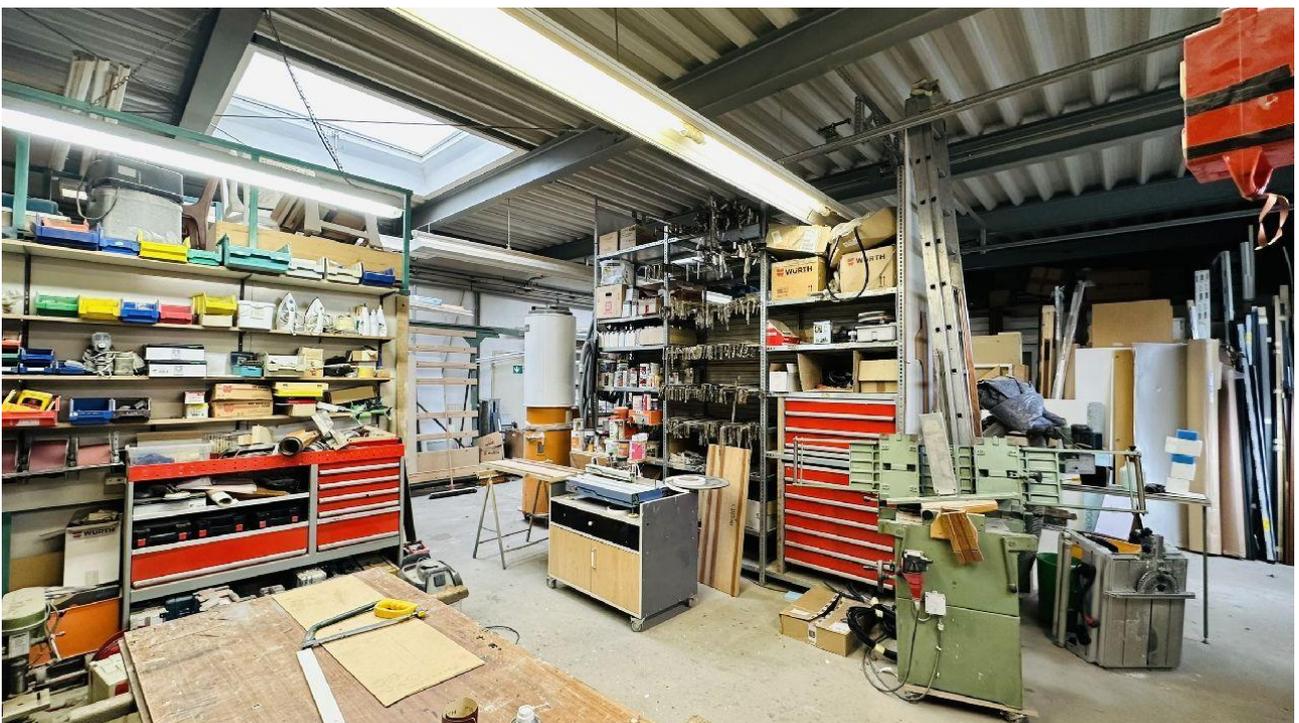
Außenansicht



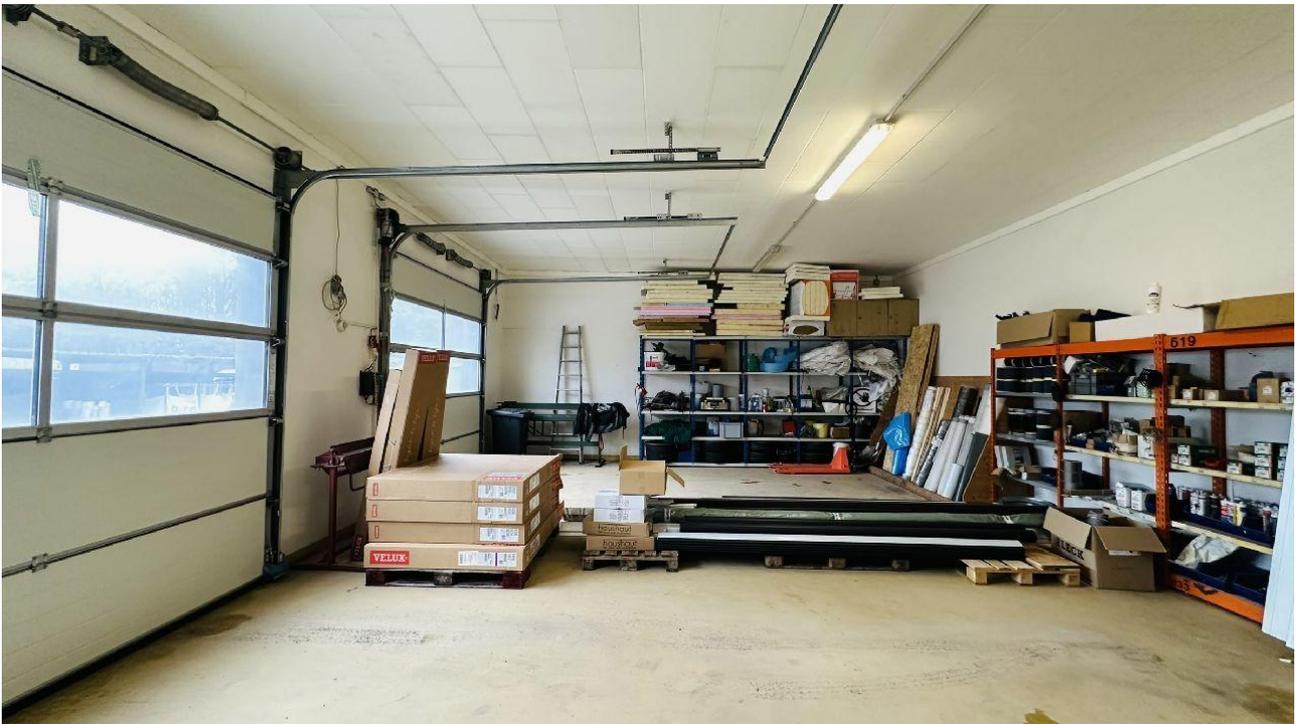
Außenanlage



Außenanlage



Tischlerei



Lager



Treppenhaus



Küche



Küche



Ankleidezimmer



Ankleidezimmer



Schlaf-/Kinderzimmer



Wohnzimmer mit Zugang zur Dachterrasse



Dachterrasse



Treppenaufgang Galerie



Galerie



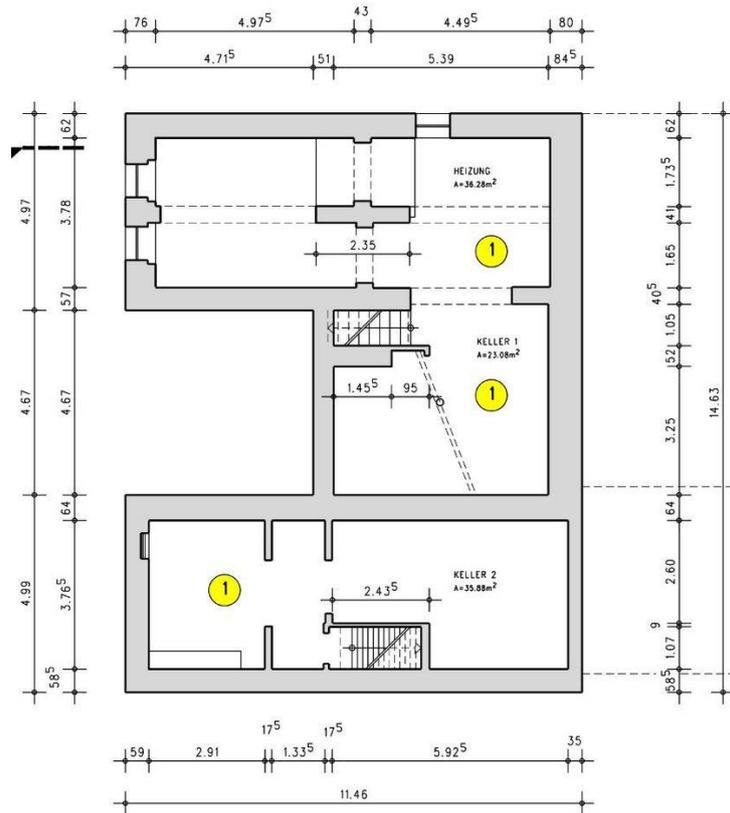
Badezimmer



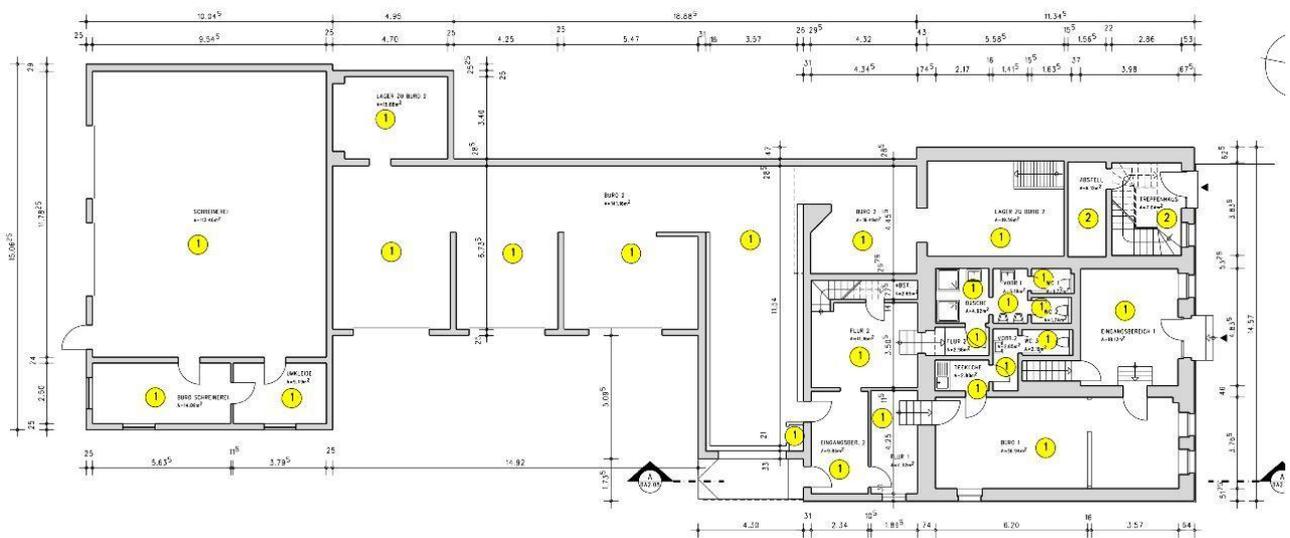
Badezimmer



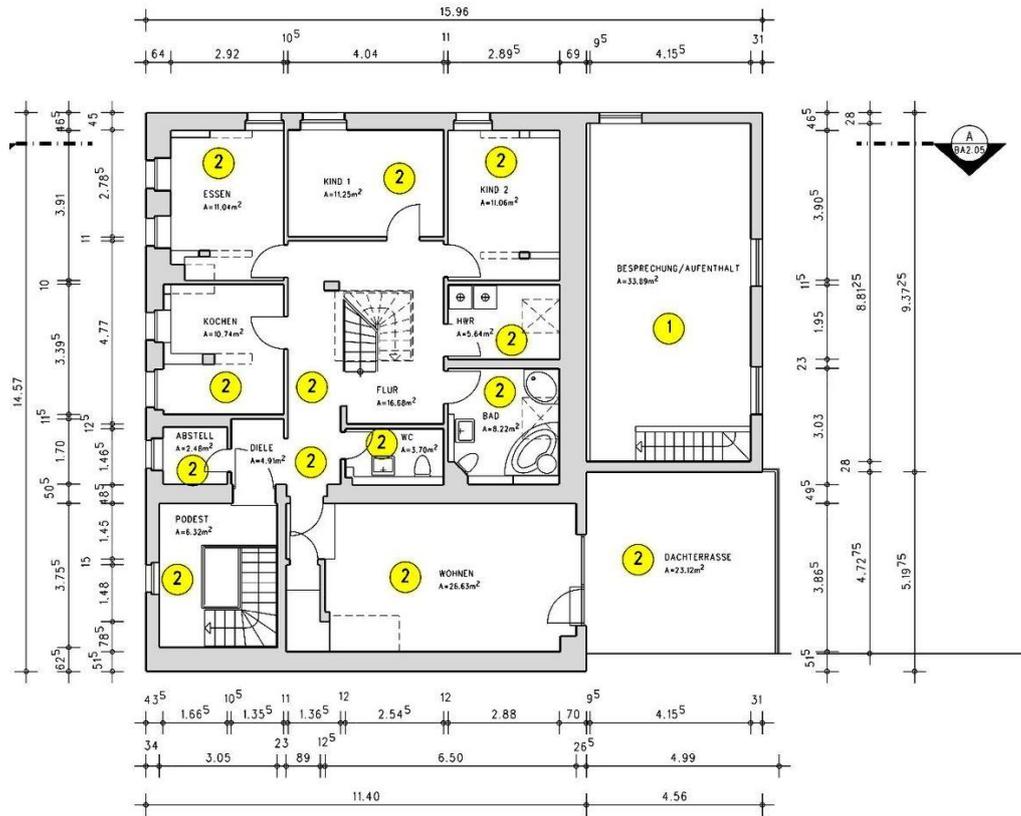
Badezimmer



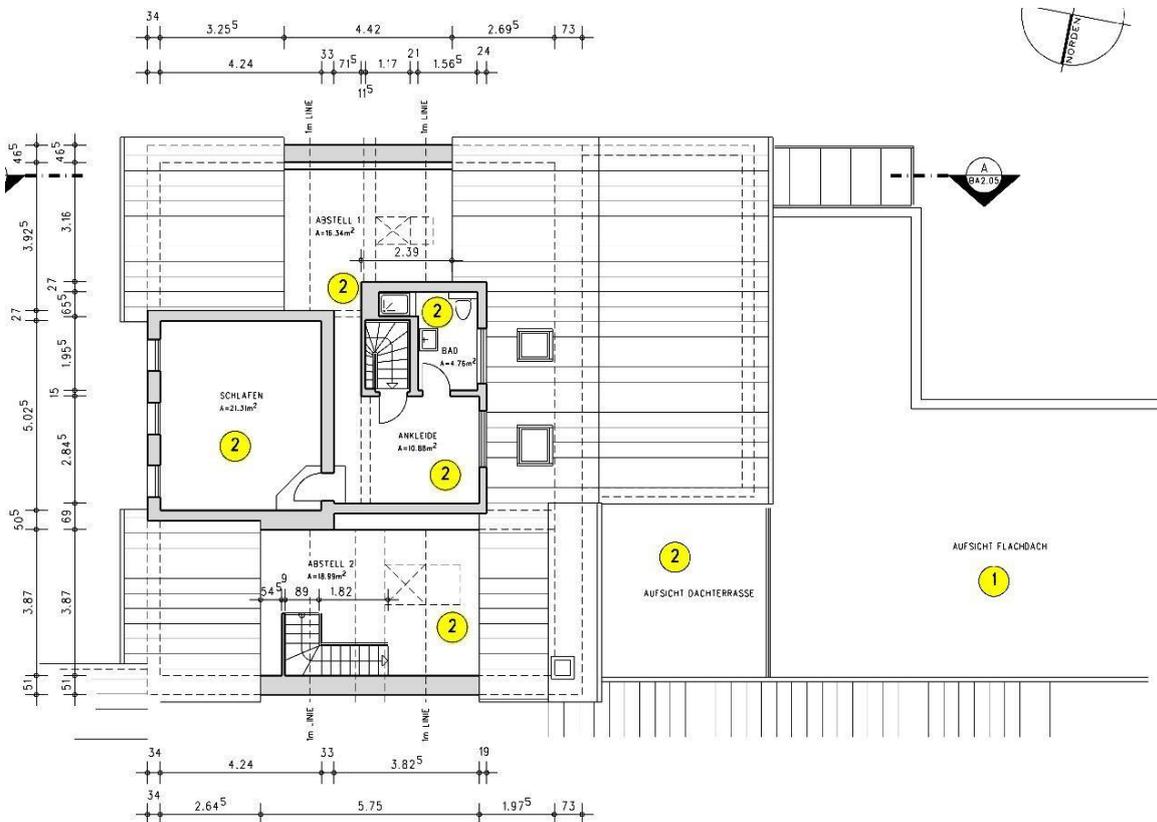
Grundrisskizze KG



Grundrisskizze EG



Grundrisssskizze OG



Grundrisssskizze DG





Kontakt

IMMOBILIEN R. SCHNEIDER KG -IVD-

Hamburger Straße 50

44135 Dortmund

Telefon: (02 31) 52 79 23 - 25

E-Mail: info@immob-schneider.de

Ihr Ansprechpartner

R. Schneider

Impressum

www.schnorrenberger.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.schnorrenberger.de

