



Schnorrenberger Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

Immobilien-Exposé

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

Objekt-Nr.:
91927-7795-1



Halle/Lager/Produktion zum Kauf

in 44388 Dortmund - Lütgendortmund





Details

Provisionspflichtig

Käuferprovision inkl. USt.

3.6 %

Nutzfläche (ca.)

651 m²

Gesamtfläche (ca.)

872 m²

Grundstück (ca.)

7.662 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.

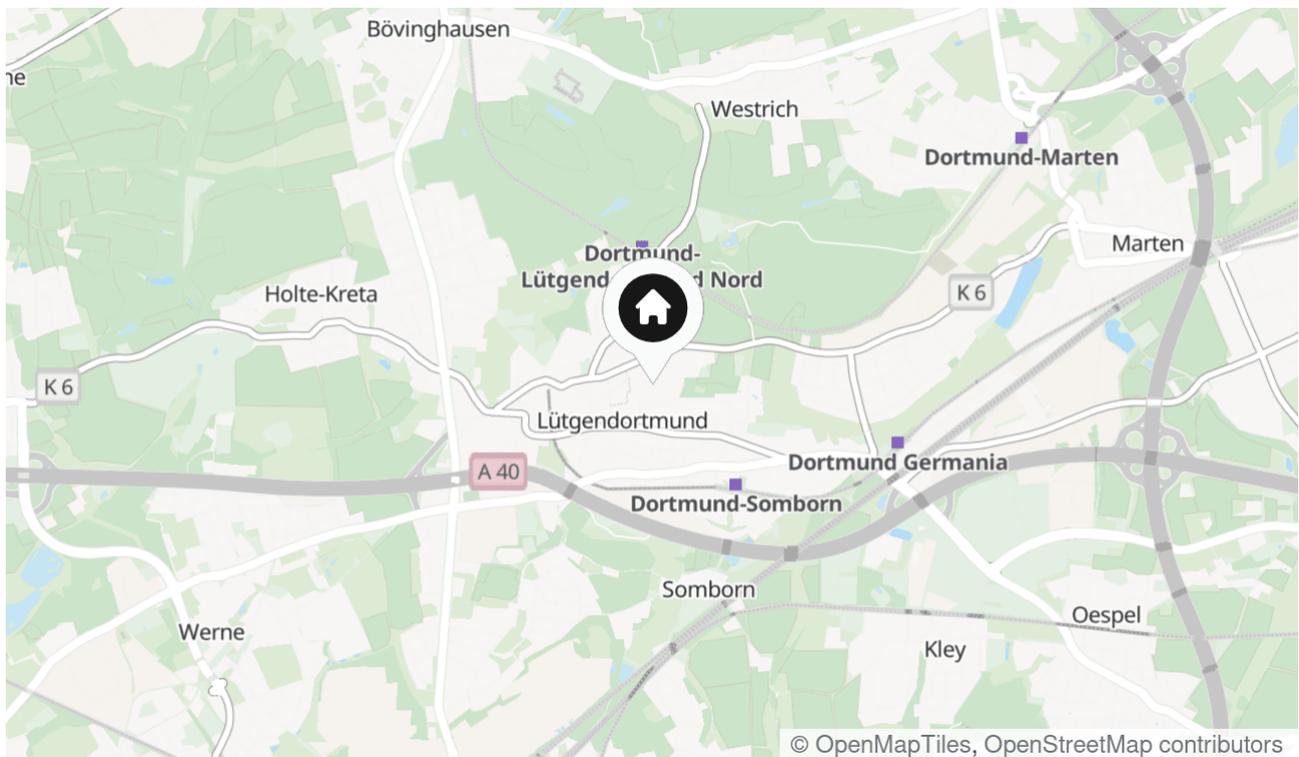
Lage & Umgebung

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





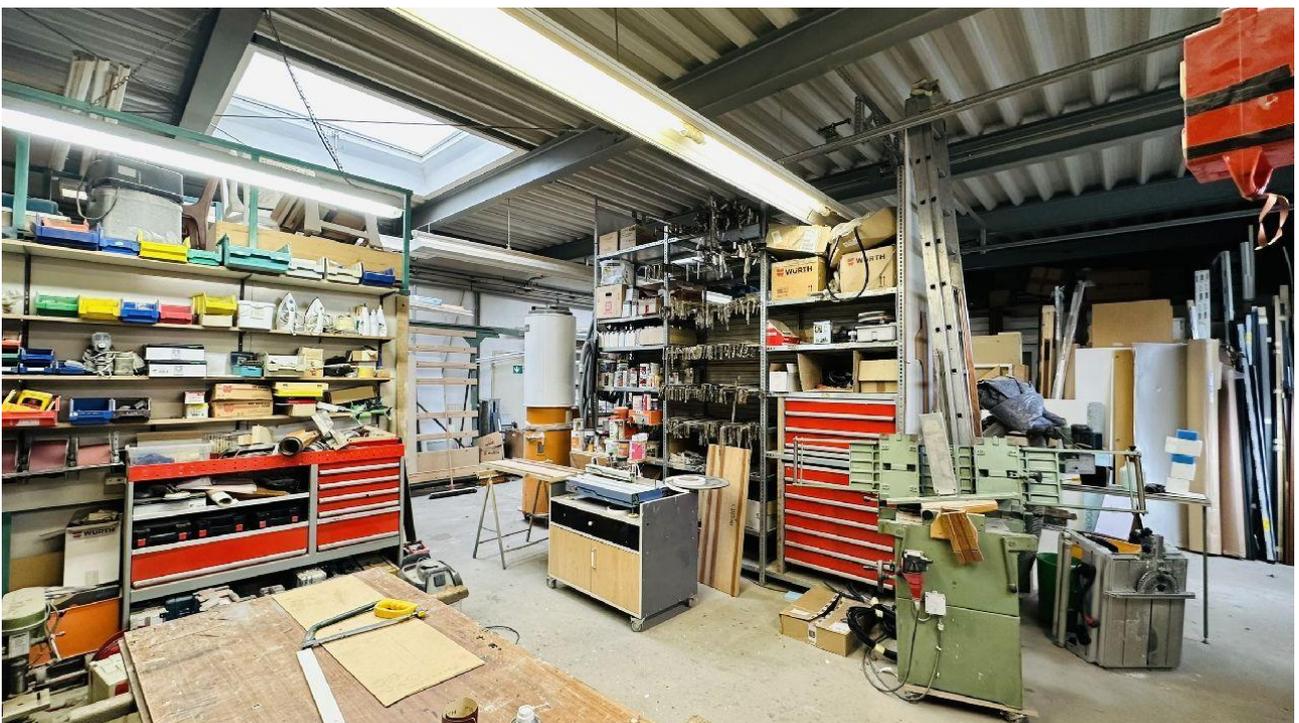
Außenansicht



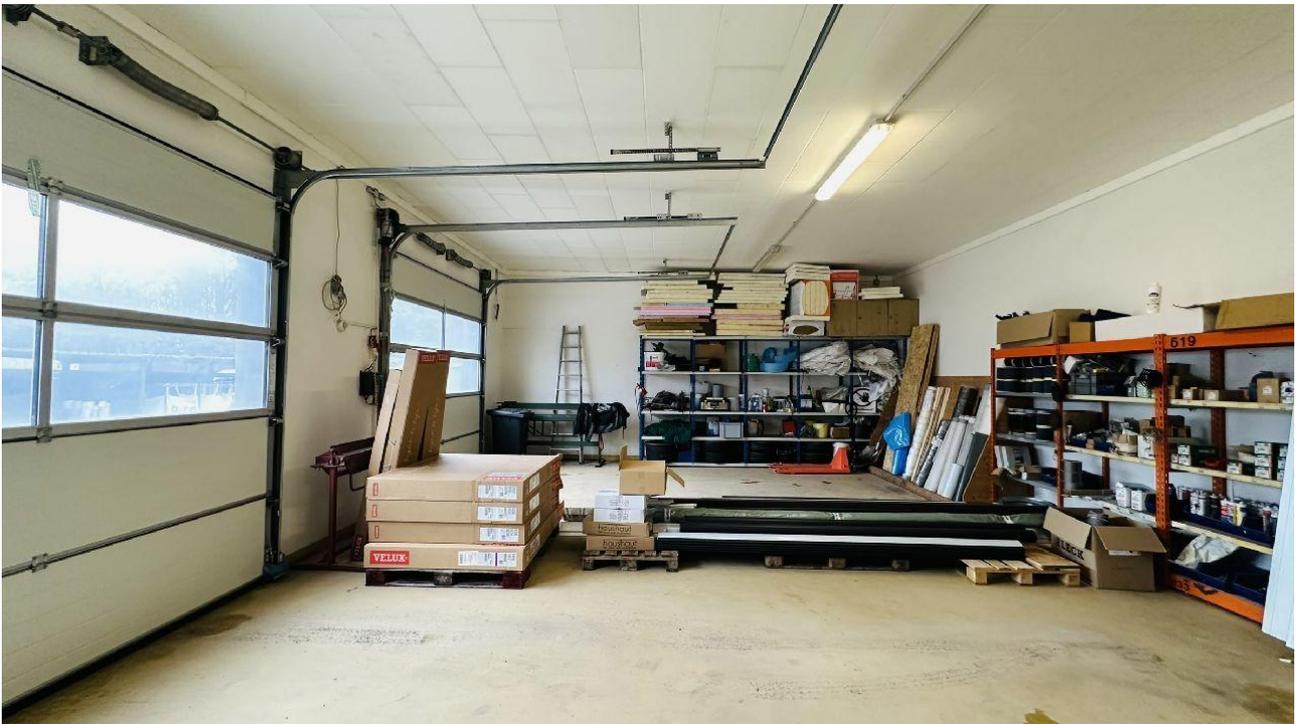
Außenanlage



Außenanlage



Tischlerei



Lager



Treppenhaus



Küche



Küche



Ankleidezimmer



Ankleidezimmer



Schlaf-/Kinderzimmer



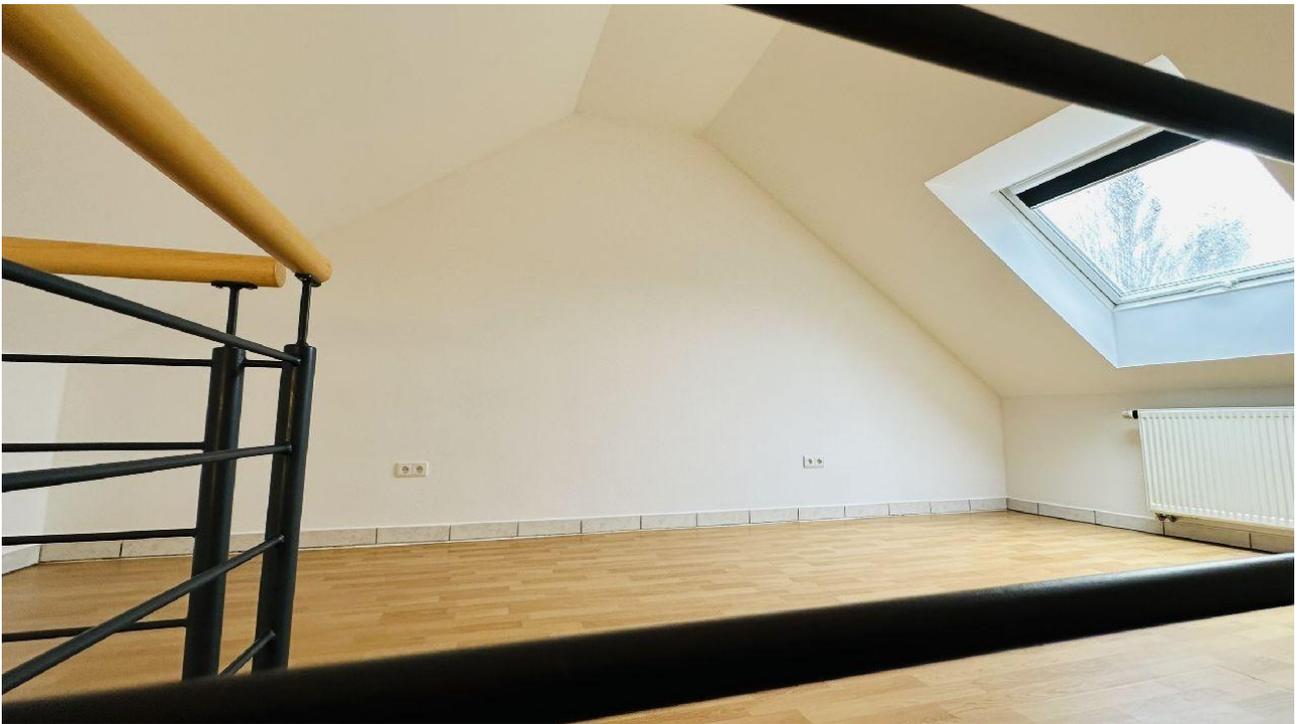
Wohnzimmer mit Zugang zur Dachterrasse



Dachterrasse



Treppenaufgang Galerie



Galerie



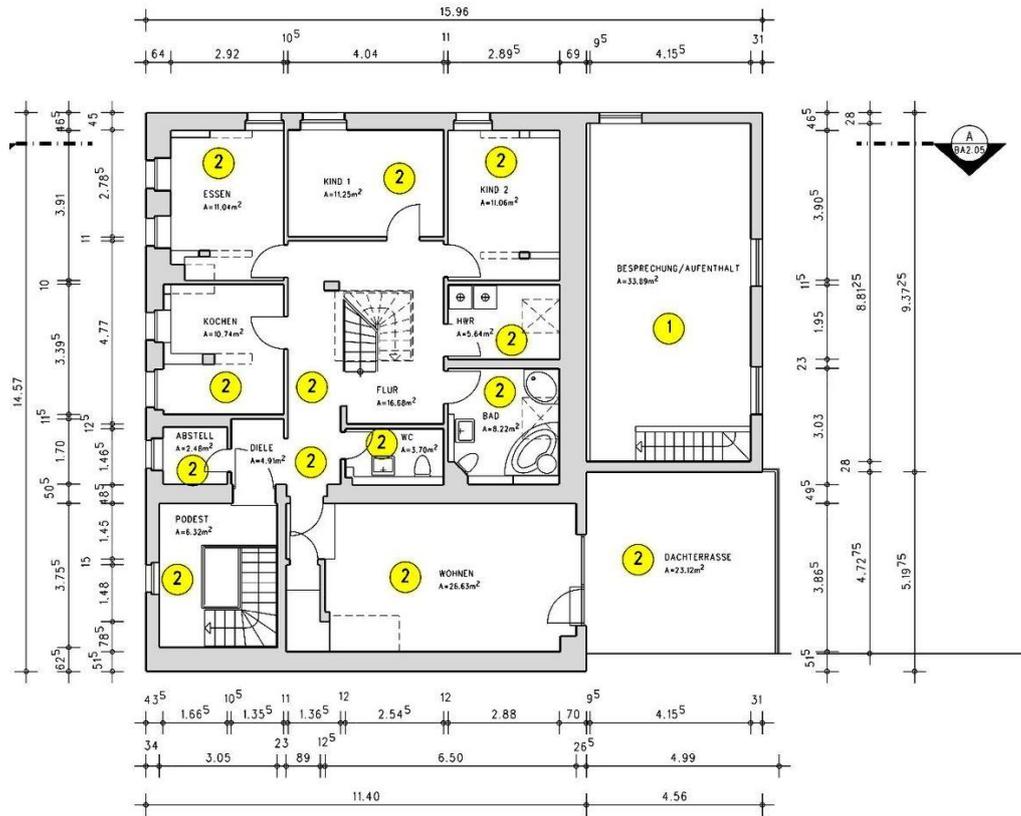
Badezimmer



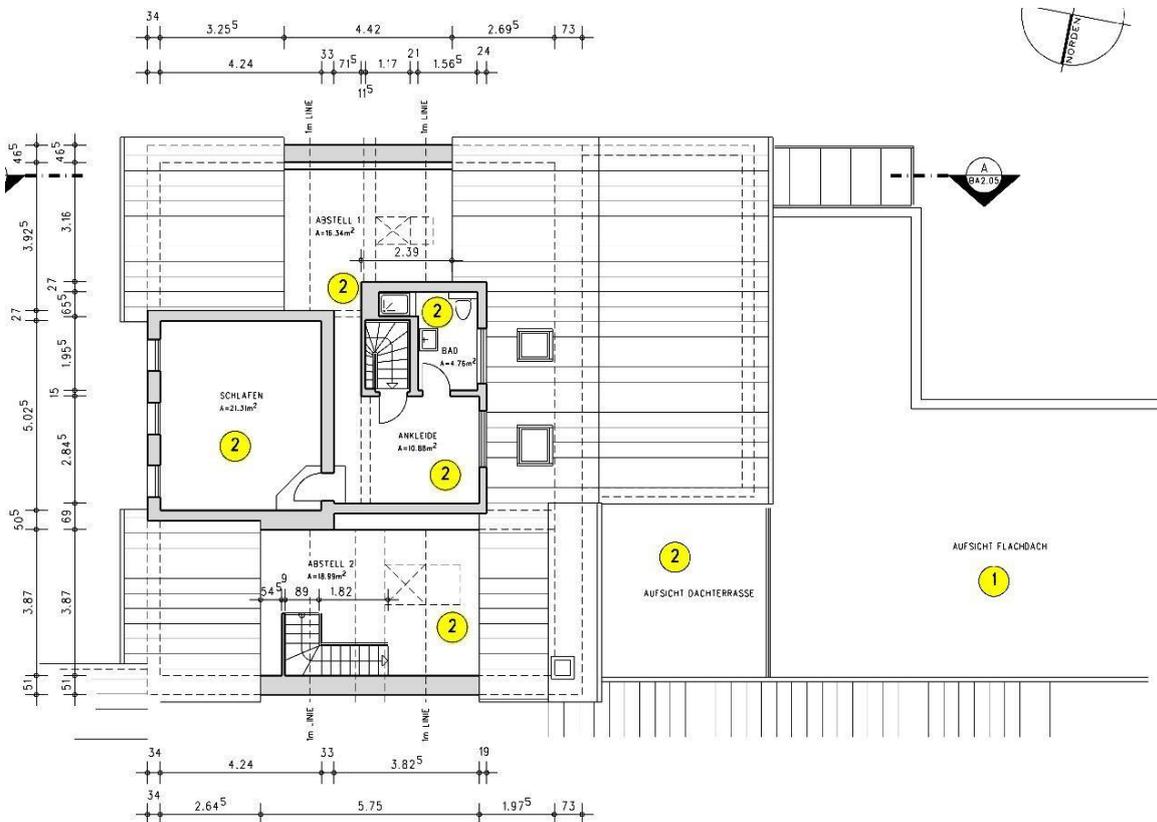
Badezimmer



Badezimmer



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

