

Attraktive Kapitalanlage

8-Familienhaus mit Gewerbeeinheit + separatem Geschäftsgebäude





Als Maklerunternehmen in dieser Region legen wir großen Wert auf eine engagierte, freundliche und fachlich kompetente sowie seriöse Beratung.

Unser Ziel ist es insbesondere die individuellen Ansprüche unserer Kunden zu erfüllen.

Hierdurch ergibt sich für uns die Verpflichtung unsere Dienstleistung ständig zu optimieren und auf hohem Niveau zu halten.

Nutzen Sie bei einer so wichtigen Entscheidung, wie dem Kauf oder Verkauf einer Immobilie, unsere Kompetenz und Erfahrung.



Attraktive Kapitalanlage

8-Familienhaus mit Ladenlokal und weiterem Geschäftsgebäude in hochbegehrter Wohnlage von Dortmund

Dieses 8-Familienhaus mit Ladenlokal sowie ein rückwärtig gelegenes Geschäftsgebäude befinden sich in einer begehrten Wohnlage mitten im Saarlandstraßenviertel von Dortmund. Die zentrumsnahe Wohnlage sorgt für eine sehr gute Vermietbarkeit und somit zu einem zukunftsicheren Investment. Verkaufsimmobilien dieser Art sind nahezu ein Unikat und sehr selten auf dem Markt.

Das 8-Familienhaus wurde im Jahre 1905 auf einem ca. 667 m² großen Grundstück errichtet und nach dem Krieg ca. in 1953 wieder aufgebaut. Die Wohnfläche beträgt ca. 631 m² zzgl. ca. 164 m² Ladenfläche. Zuschnitt und Ausstattung der Wohnungen und der Gewerbeeinheit versprechen eine gute Vermietbarkeit. Die Wohnungen befinden sich in einem gepflegten Zustand.

Das rückwärtig gelegene Geschäftsgebäude wurde in ca. 1953 auf dem selben Grundstück errichtet und verfügt über eine Nutzfläche von ca. 200 m². Beide Gebäude wurden fortlaufend instandgehalten und präsentieren sich heute in einem guten Zustand.

Jede Wohnung sowie die Gewerbeeinheiten werden mit einer eigenen Gas-Etagenheizung beheizt. Die Abrechnungen mit den Mietern erfolgt direkt über die jeweiligen Energieversorger. Dies vereinfacht die Nebenkostenabrechnung enorm. Der Energiebedarfswert des Mehrfamilienhauses beträgt 163,1 kWh/(m²*a). Der Energiebedarfswert des rückwärtig gelegenen Geschäftsgebäudes beträgt 156,3 kWh/(m²*a).

Zum Abstellen der Fahrzeuge stehen vier Einzelgaragen und ein Außenstellplatz zur Verfügung. Für die Fahrräder der Mieter steht eine zusätzliche Garage zur Verfügung. Öffentliche Parkflächen befinden sich entlang der Straße.

Die Ist-Miete beträgt derzeit 85.704,- €/a.



Mietaufstellung 8-Familienhaus mit Ladenlokal und Geschäftsgebäude

Lage	Wohnfläche	Kaltmiete	Nebenkosten	Sollmiete
Geschäftsgebäude	202 m²	1.200,00 €	100,00 €	1.200,00 €
EG Ladenlokal	162 m²	2.000,00 €	100,00 €	2.000,00 €
Wohnungen	631 m²	3.637,00 €	515,00 €	3.800,00 €
Stellplatz		30,00 €	Außenstellplatz	30,00 €
Garage 1		100,00 €	Große Garage	100,00 €
Garage 2		100,00 €	Große Garage	100,00 €
Garage 3		50,00 €	Standardgarage	50,00 €
Garage 4		25,00 €	inkl. kl. Hausmeistertätigkeiten	25,00 €
Ges.:		7.142,00 €	715,00 €	7.305,00 €
	Ist-Miete:	85.704,00 €	Sollmiete:	87.660,00 €

**Sollmiete kurzfristig umsetzbar:
ca. 87.660 €/a**





Beide Gebäude wurden fortlaufend renoviert und instandgehalten:

- **2010** 2.OG rechts Einbau Rollladen
- **2011** 1.OG rechts Erneuerung Bad Fliesen
Ladenlokal Erneuerung Fenster
- **2012** 1.OG rechts Einbau Treppen-Lift
Ladenlokal Sanierung (neuer Fußboden, neue Elektrik, neues WC, offener Grundriss)
Geschäftsgebäude Erneuerung Geländer
- **2013** 2.OG links Erneuerung Fußboden inkl. Estrich,
Verdunklungsrollos
Installation Wasseruhren in jeder Wohnung
- **2014** 3.OG rechts neue Therme
- **2015** 2.OG rechts Erneuerung Badezimmer;
Gesamtes Haus Fensterwartung und Reparatur
Geschäftsgebäude neue Therme EG
- **2016** Ladenlokal Erneuerung eines Rollladens

- **2017** Einbau Rauchmelder im gesamten Wohnhaus
Geschäftsgebäude neue Therme OG
- **2018** Geschäftsgebäude Austausch Warmwassergerät
Wohnhaus Erneuerung Flachdach Erker
- **2019** 2. und 3.OG links Malerarbeiten
Baumpflege Linde
- **2020** Geschäftsgebäude Teilerneuerung Flachdach
- **2021** Ladenlokal neue Therme
4.OG links Erneuerung Waschtisch und WC
1 Garage Erneuerung Flachdach
Geschäftsgebäude Einbau von 6 Rauchmeldern
- **2022** Hauseingang Erneuerung Verglasung (Sicherheitsglas)
- **2023** Ladenlokal neuer hochwertiger Vinyl-Fußboden
zwei neue Rollladen



Treppenhaus

Das Treppenhaus präsentiert sich ebenso wie die Wohneinheiten sowie Kellergeschoss in einem sehr gepflegten Zustand. Im großzügigen Dachboden stehen den Mietern Räumlichkeiten zur Wäschetrocknung zur Verfügung. Bis zum 1.Obergeschoss führt ein 2012 installierter Treppen-Lift, sodass auch die älteren Bewohner problemlos in diese Etage gelangen könnten.

3. Obergeschoss

Wohnungen rechts & links zusammgelegt, ca. 162 m² (ca. 90 m² + ca. 72 m²)

Die ca. 162 m² große Wohnung im dritten Obergeschoss verfügt über drei Schlafzimmer, zwei Küchen mit Essbereichen, ein Wohn- und Esszimmer, zwei Dielen und zwei Badezimmer. Der Balkon bietet Aufenthaltsqualität an der frischen Luft. Die zwei ursprünglichen Wohnungen können problemlos mit wenig Aufwand wieder getrennt werden, sodass eine Flexibilität in der Vermietung gegeben ist. Gemäß Mietvertrag ist der Mieter bei Auszug verpflichtet, den Ursprungszu-



4. Obergeschoss **Wohnung rechts ca. 70 m²**

Die ca. 70 m² große Wohnung im 4. Obergeschoss bietet sich ideal zur Vermietung an Singles oder Paare an. Hier stehen ein geräumiges Wohnzimmer, eine Küche mit Essbereich, ein Schlafzimmer, eine Diele, ein Abstellraum sowie ein Badezimmer zur Verfügung.





4. Obergeschoss Wohnung rechts ca. 70 m²

Die Wohnung ist mit wohnlichem Laminatfußboden ausgelegt und geräumig geschnitten. Die Wohnung überzeugt unter anderem dadurch, dass sie wenig Dachschrägen hat.



Geschäftsgebäude

Das ca. 1953 errichtete Geschäftsgebäude bietet mit ca. 202 m² reichlich Fläche zur individuellen gewerblichen Nutzung. Die zahlreichen Fenster lassen viel Licht in das Gebäude. Das Erdgeschoss wird derzeit als Lager für hochwertige Möbel genutzt. Die 2015 und 2017 erneuerten Gas-Etagenheizungen sorgen für behagliche Wärme im gesamten Haus. Das Gebäude ist voll unterkellert. Der Hauptkeller ist von außen zugänglich.



Geschäftsgebäude
1.Obergeschoss

Wohnlich ausgebaute Räumlichkeiten im Geschäftshaus.







Geschäftsgebäude

1. Obergeschoss

Das 1. Obergeschoss wird von der derzeitigen gewerblichen Mieterin als Wohnung genutzt. Das Geschoss ist wohnlich ausgebaut und teilweise mit Parkettfußboden ausgelegt. Ein Balkon bietet Aufenthaltsmöglichkeiten an der frischen Luft. Das Stockwerk kann natürlich auch als Büro, Atelier, Schulungsraum oder für anderweitige gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Erdgeschoss, Ladenlokal

Das Ladenlokal ist langfristig angemietet und wird als Kosmetikstudio genutzt. Neben umfangreichen Beauty-Treatments werden auch Schulungen abgehalten.

Die großen Schaufenster sowie die darüber liegende Leuchtreklame sorgen für einen guten Werbeauftritt und hohe Sichtbarkeit.

Das Ladenlokal wurde 2012 umfangreich saniert und besticht durch seine offene Grundrissgestaltung. Somit ist es zur Nutzung für sehr viele Branchen bestens geeignet.

Erst in 2023 wurde noch ein hochwertiger Vinylboden verlegt.

Erdgeschoss, Ladenlokal



1. Obergeschoss, Wohnung links



1. Obergeschoss, Wohnung rechts



2. Obergeschoss, Wohnung links



2. Obergeschoss, Wohnung rechts



3. Obergeschoss, Wohnung links



3. Obergeschoss, Wohnung rechts



4. Obergeschoss, Wohnung links



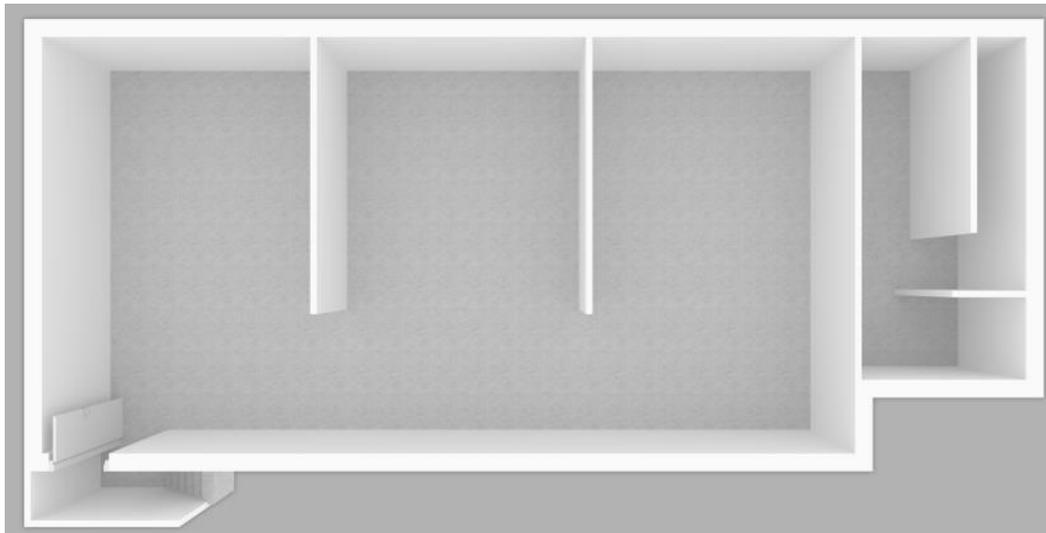
4. Obergeschoss, Wohnung rechts



Geschäftsgebäude



Erdgeschoss



Keller

Geschäftsgebäude, 1. Obergeschoss



Lage: Die hervorragende Lage ist ein Garant für die gute Vermietbarkeit.

Das Saarlandstraßenviertel befindet sich in unmittelbarer Nähe des Stadtzentrums und erstreckt sich entlang der Saarlandstraße, die dem Viertel seinen Namen gibt. Das Viertel gehört zum größeren Stadtbezirk südliche Innenstadt. Das Saarlandstraßenviertel ist bekannt für seine zentrale Lage und seine vielfältige Architektur. Es vereint verschiedene Baustile, die im Laufe der Jahrzehnte entstanden sind. Man findet hier sowohl historische Altbauten als auch modernere Wohn- und Geschäftshäuser. Die Straßen sind breit und von Bäumen gesäumt, was dem Viertel ein angenehmes und grünes Ambiente verleiht.

Das Viertel ist sowohl bei Einheimischen als auch bei Besuchern beliebt. Es bietet eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, insbesondere durch die nahe gelegenen U-Bahn-Stationen Stadthaus und Markgrafenstraße. Dadurch ist es einfach, das Viertel zu erreichen und von hier aus andere Teile von Dortmund zu erkunden. Die U-Bahn führt Sie innerhalb weniger Minuten in die Innenstadt, zum Westfalenpark und zum Stadion. In der Umgebung des Saarlandstraßenviertels gibt es eine Vielzahl von Geschäften, Restaurants, Cafés und Bars. Hier findet man eine große Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten sowie gastronomische Angebote für jeden Geschmack. Das Viertel hat auch einige Grünflächen und Parks, die zum Entspannen und Verweilen einladen. Die nächstgelegenen Städte sind über die nahegelegene Autobahn A40 und B54 gut zu erreichen.

Kulturell bietet das Saarlandstraßenviertel verschiedene Möglichkeiten. Es gibt Theater, Galerien und kulturelle Veranstaltungsorte, die ein breites Spektrum an künstlerischen Darbietungen und Ausstellungen bieten. Auch die Dortmunder Innenstadt mit ihren Museen und kulturellen Einrichtungen ist nur einen kurzen Spaziergang entfernt.

Das Saarlandstraßenviertel ist zudem für seine gute Anbindung an Bildungseinrichtungen bekannt. Es befinden sich mehrere Schulen und Bildungseinrichtungen in der Nähe, was das Viertel zu einem attraktiven Wohnort für Familien macht. Insgesamt ist das Saarlandstraßenviertel ein lebendiges und vielseitiges Stadtviertel in Dortmund. Es bietet eine attraktive Mischung aus Wohnen, Einkaufen, Gastronomie und Kultur. Mit seiner zentralen Lage und den verschiedenen Freizeitmöglichkeiten ist es ein beliebtes Viertel für Menschen jeden Alters.



Der Kaufpreis: 1.650.000,- €

zzgl. 3,57 % Käuferprovision inkl. 19% MwSt. verdient und fällig bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages. Wir haben mit dem Verkäufer einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen (Maklervertrag nach § 656 c BGB)

Bei den vorstehenden objektbezogenen Angaben handelt es sich um solche des Verkäufers. Für die Vollständigkeit und Richtigkeit dieser Angaben schließen wir jegliche Haftung aus.



**von Bohlen Immobilien GmbH & Co. KG
Lange Straße 79, 44532 Lünen
Tel. 02306-6993 Fax 02306-9107797
Mail: info@vonbohlenimmobilien.de
Internet: www.vonbohlenimmobilien.de**

© copyright - Alle Rechte vorbehalten



Bitte beachten Sie:

Unsere Angebote und Mitteilungen sind freibleibend und unverbindlich und nur für Ihren persönlichen Gebrauch bestimmt. Sie sind vertraulich zu behandeln, eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet. Mit dem Abschluss eines durch unseren Nachweis oder unsere Vermittlung zustande gekommenen Kauf-, Miet- oder sonstigen Vertrages ist die ortsübliche Gebühr des Landesverbandes Nordrhein Westfalen Immobilienverband Deutschland (IVD) zu zahlen.

Ist das nachgewiesene Objekt bereits anderweitig angeboten, so ist dies unserer Firma unverzüglich mitzuteilen. Unterbleibt diese Benachrichtigung, so gilt unser Nachweis als anerkannt und verpflichtet Sie bei Vertragsabschluss zur Zahlung der ortsüblichen Gebühr.

Unsere Pflichten ergeben sich aus den Gesetzen und Gebräuchen unseres Berufsstandes. Unsere Angaben erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen ohne Haftung für Größe, Güte und Beschaffenheit des Objektes. Daher ist bei allen Angeboten Irrtum und anderweitige Verwertung vorbehalten.

Es gelten die vom Landesverband Nordrhein-Westfalen zusammengestellten ortsüblichen Courtagen und Gebühren des Fachverbandes Nordrhein Westfalen im Immobilienverband Deutschland (IVD).

Allgemeine Geschäftsbedingungen der von Bohlen Immobilien GmbH & Co. KG

Sämtliche Angebote erfolgen auf der Basis unserer Geschäftsbedingungen. Diese werden vom Empfänger anerkannt, sofern er von unseren Angeboten Gebrauch macht. Beispielsweise durch Anforderung von Exposés oder auch in Form von Mitteilungen (schriftlich oder mündlich) über betreffende Immobilien.

§ 1 Angebot und Angaben

Das Immobilienangebot der Maklerfirma von Bohlen Immobilien GmbH & Co. KG und das durch diese erstellte Exposé ist aufgrund der vom Anbieter erteilten Auskünfte, Unterlagen und Angaben gefertigt worden. Eine Überprüfung dieser Angaben durch von Bohlen Immobilien GmbH & Co. KG erfolgt nicht, insofern kann keine Gewähr für die Richtigkeit übernommen werden.

Der Käufer bzw. Mieter ist deshalb vor Vertragsabschluss verpflichtet, diese Angaben selbst zu überprüfen.

Unser Immobilienangebot ist ausschließlich für den Angebotsempfänger bestimmt. Es ist vertraulich zu behandeln und darf nicht an Dritte weitergegeben werden. Eine Weitergabe jeglicher Daten ohne unsere Zustimmung verpflichtet den Angebotsempfänger zur Zahlung der vollen Provision, wenn der Dritte, an den unser Angebot weitergegeben wurde, den Vertrag abschließt.

Ist dem Angebotsempfänger unser angebotenes Objekt nachweislich bereits bekannt, ist uns dies schriftlich innerhalb von fünf Werktagen anzuzeigen. Erfolgt keine Mitteilung, so wird keine Vorkenntnis vorausgesetzt.

§ 2 Kontaktaufnahme

Die Kontaktaufnahme mit dem Anbieter ist stets über uns einzuleiten.

Eine Innenbesichtigung darf nur mit uns gemeinsam erfolgen, in Ausnahmefällen aber nur mit ausdrücklicher Genehmigung durch uns und im Einvernehmen mit dem Anbieter.

§ 3 Provisionsanspruch

Die Tätigkeit der Maklerfirma von Bohlen Immobilien GmbH & Co. KG ist auf den Nachweis und/oder die Vermittlung von Verträgen gerichtet. Eine Mitsächlichkeit durch von Bohlen Immobilien GmbH & Co. KG ist ausreichend.

Die Provision berechnet sich nach dem Wirtschaftswert des Vertrages unter Berücksichtigung aller damit zusammenhängenden Nebenabreden und Ersatzgeschäften. Der Anspruch auf Provision entsteht, sofern durch unsere Nachweis- oder Vermittlertätigkeit ein Vertrag zustande kommt. Der Provisionsanspruch entsteht ebenfalls, wenn Familienangehörige oder ein mit dem Auftraggeber in wirtschaftlichem Zusammenhang stehender Dritter von dem Immobilienangebot durch Abschluss eines Vertrages Gebrauch macht.

Der Provisionsanspruch ist ebenfalls entstanden, sofern aus wirtschaftlichen, rechtlichen oder sonstigen Überlegungen neben dem angebotenen Vertrag oder statt eines solchen ein anderer zustande kommt. (z.B. Mietkauf, Mietvertrag, Kaufvertrag..)

Mehrere Auftraggeber haften für die vereinbarte Provision als Gesamtschuldner.

Der Provisionsanspruch bleibt dem Grunde nach bestehen, auch wenn ein Vertrag oder Vertragsteil aufgrund rechtlicher Möglichkeiten gekündigt oder rück abgewickelt wird. Auch eine nachträgliche Entgeltsminderung bleibt vom Provisionsanspruch unberührt.

Die Provision ist bei Vertragsabschluss fällig, unabhängig von den im Vertrag vereinbarten Zahlungsmodalitäten.

Unsere Maklerprovision beträgt:

Bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages wird die marktübliche Provision in Höhe von 3,57 % aus dem Kaufpreis, d.h. 3 % zzgl. der gesetzl. USt berechnet.

Bei Vermietungsverträgen 2 Monatsmieten zzgl. der gesetzlichen USt.

§ 4 Informationspflicht

Der Auftraggeber ist verpflichtet, uns unverzüglich schriftlich über den Abschluss eines Hauptvertrages zu informieren, und uns eine Kopie zuzusenden. Wir sind berechtigt, beim Vertragsabschluss anwesend zu sein, ein Termin ist uns deshalb rechtzeitig mitzuteilen.

§ 5 Doppeltätigkeit

Es ist uns auch gestattet, für den anderen Vertragsteil provisionspflichtig tätig zu werden.

§ 6 Schriftform

Die Kündigung des Maklervertrages bedarf der Schriftform. Abweichungen zu diesen Geschäftsbedingungen sind ebenfalls schriftlich zu vereinbaren.

§ 7 Haftung

Wir haften aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen, die auf Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der von Bohlen Immobilien GmbH & Co. KG einschließlich unserer Erfüllungsgehilfen beruhen. Eine Gewähr für die durch uns angebotenen Objekte und die Bonität der vermittelten Vertragspartner wird nicht übernommen.

§ 8 Gerichtsstand

Soweit eine gesetzliche Gerichtsstandsvereinbarung zulässig ist, gilt Lünen als Gerichtsstand vereinbart.

§ 9 Auftragnehmer

von Bohlen Immobilien GmbH & Co. KG
Lange Straße 79
44532 Lünen

§ 10 Salvatorische Klausel

Sollte eine oder mehrere Bestimmungen dieser allgemeinen Geschäftsbedingungen unwirksam sein oder werden, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. An die Stelle unwirksamer Bestimmungen treten die einschlägigen gesetzlichen Vorschriften, oder eine durch die Parteien ersetzte Regelung, die den wirtschaftlichen Interessen am nächsten kommt und die den übrigen Regelungen nicht zuwider läuft.