Wohn- und Geschäftshaus mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten



44319 Dortmund

Zimmer:	5,00
Wohnfläche ca.:	116,00 m²
Kaufpreis:	329.000,00 EUR

Scout-ID:	171718627
Objekt-Nr.:	2026 - 127

Immobilien
Jürgen Hoddenkamp

Ihr Ansprechpartner:
Jürgen Hoddenkamp
Herr Jürgen Hoddenkamp
E-Mail: immo@hoddenkamp.de
Tel: +49 231 5342274
Mobil: +49 1511 4572358
Fax: +49 231 5342283
Web: http://www.immobilien-hoddenkamp.de

Haustyp:	Mehrfamilienhaus
Grundstücksfläche ca.:	640,00 m²
Nutzfläche ca.:	117,00 m²
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	3
Badezimmer:	2
Keller:	Ja
Objektzustand:	Renovierungsbedürftig
Bauphase:	Haus fertig gestellt
Baujahr:	1955
Qualität der Ausstattung:	Normal
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Heizungsart:	Etagenheizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Endenergiebedarf:	355,80 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse:	H
Baujahr laut Energieausweis:	1955
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Wohn- und Geschäftshaus mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten



44319 Dortmund

Zimmer:	5,00
Wohnfläche ca.:	116,00 m²
Kaufpreis:	329.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

Dieses Wohn- und Geschäftshaus vereint Wohnen und Gewerbe unter einem Dach und bietet vielseitige Möglichkeiten für Kapitalanleger, Gewerbetreibende und Eigennutzer.

Das ursprüngliche Gebäude wurde 1955 mit einem Anbau erweitert. Im Jahr 1966 wurde das ursprüngliche Wohnhaus abgerissen und erneuert. So entstand eine Immobilie mit einer gewachsenen Gebäudestruktur und unterschiedlichen Nutzungsbereichen.

Im Erdgeschoss befinden sich zwei separate Gewerbeeinheiten:

Gewerbeeinheit 1 – ca. 80 m², derzeit leerstehend
Die Gewerbefläche verfügt über zwei Büroräume, einen weiteren großzügigen Empfangsraum, eine Küche, ein WC mit Fenster sowie einen Abstellraum. Die vorhandene Raumaufteilung bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Gewerbeeinheit 2 – ca. 37 m², vermietet
Die zweite Gewerbeeinheit umfasst zwei Räume sowie ein WC mit Fenster. Durch das bestehende Mietverhältnis sind bereits laufende Mieteinnahmen vorhanden.

Im Dachgeschoss befinden sich zwei separate Wohneinheiten, die seit Kurzem leer stehen, mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 116 m²:

Wohnung 1 – 3 Zimmer, ca. 81 m²
Die großzügig geschnittene 3-Zimmer-Wohnung verfügt über eine Küche, eine Diele sowie einen praktischen Abstellraum. Das Tageslichtbad ist sowohl mit einer Badewanne als auch mit einer Dusche ausgestattet und bietet damit einen angenehmen Komfort im Alltag.

Wohnung 2 – 2 Zimmer, ca. 35 m²
Die zweite Wohnung umfasst zwei Zimmer, eine Küche sowie ein Tageslichtbad mit Dusche.

Spitzboden – Zusätzliche Nutzfläche:
Der über eine Zugleiter erreichbare Spitzboden verfügt über ein Gäste- bzw. Spielzimmer sowie ein WC. Der Ausbau ist baurechtlich nicht genehmigt.

Kellergeschoss – Zusätzliche Nutzmöglichkeiten:
Der Teilkeller ist teilweise bietet weitere Nutz- und Abstellflächen. Ein direkter Zugang zum Garten sorgt für eine praktische Verbindung zwischen Kellerbereich und Außenbereich.

Garage und Garten
Zur Immobilie gehört eine Garage mit direktem Ausgang zum Garten. Dies ermöglicht einen komfortablen Zugang zum Außenbereich.

Fazit
Dieses Wohn- und Geschäftshaus bietet eine interessante Kombination aus zwei Gewerbeeinheiten, zwei Wohnungen sowie zusätzlichen Nutzflächen im Spitzboden- und Kellergeschoss. Die vermietete Gewerbeeinheit sorgt bereits für laufende Einnahmen, während die derzeit leerstehende Gewerbefläche Raum für neue Nutzungskonzepte bietet.

Insgesamt eröffnet die Immobilie vielseitige Perspektiven für Kapitalanleger und Eigennutzer, die eine Kombination aus Wohnen und Gewerbe suchen.

Hinweis zu den Objektbildern: Aus Gründen der Privatsphäre wurden auf einzelnen Fotos persönliche Gegenstände mithilfe von KI entfernt oder ersetzt. Die baulichen Gegebenheiten der Immobilie wurden dadurch nicht verändert.

Ausstattung:

Die Immobilie befindet sich in einem altersentsprechenden Zustand. Je nach individuellen Ansprüchen und geplantem Nutzungskonzept sind Renovierungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen einzuplanen.

Lage:

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage im beliebten Dortmunder Stadtteil Wickede, am Rande des sogenannten „Dorfes“. Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Ärzte, Apotheken, Banken und gastronomische Angebote sind bequem fußläufig erreichbar und gewährleisten eine hervorragende Nahversorgung.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut: Die Stadtbahnlinie U43, die S-Bahn-Linie S4 sowie Busverbindungen sind in wenigen Gehminuten erreichbar und bieten Anschluss an die Dortmunder Innenstadt und das Umland. Autofahrer profitieren von der schnellen Erreichbarkeit der B1/A40, der A44 sowie der Dortmunder Innenstadt. Gleichzeitig bieten die umliegenden Felder und der Kurler Busch attraktive Möglichkeiten für Spaziergänge, Radtouren und Erholung im Grünen.

Sonstiges:

Wünschen Sie weitere Informationen zum Objekt senden Sie uns bitte eine E-Mail mit vollständiger Angabe Ihres Namens, Ihrer Adresse und Ihrer Rückrufnummer. Ohne diese Daten können wir keine Anfragen bearbeiten. Selbstverständlich werden diese Daten gemäß DSGVO vertraulich behandelt.

Bitte haben Sie Verständnis, dass bei diesem Objekt nur Besichtigungstermine durchgeführt werden, wenn ernsthaftes Interesse bekundet wird und eine machbare Finanzierbarkeit gegeben ist.

Unsere Objektangaben erfolgen ohne Gewähr und beruhen auf Informationen der Eigentümer. Die Grundrisse sind nicht maßstabsgemäß und dienen rein der optischen Orientierung. Wir weisen darauf hin, dass wir für die Angaben im Exposé keine Haftung auf Vollständigkeit und Richtigkeit übernehmen. Die Veröffentlichung des Exposés erfolgt freibleibend und unverbindlich. Irrtümer vorbehalten. Maßgeblich sind allein die zwischen Verkäufer und Käufer im notariellen Kaufvertrag getroffenen Vereinbarungen.

Powered by ImmobilienScout24

Wohn- und Geschäftshaus mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten



44319 Dortmund

Zimmer:	5,00
Wohnfläche ca.:	116,00 m²
Kaufpreis:	329.000,00 EUR



Seitenansicht



Vorderansicht



Hinteransicht Eingang OG



Vorgarten

Wohn- und Geschäftshaus mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten



44319 Dortmund

Zimmer:	5,00
Wohnfläche ca.:	116,00 m²
Kaufpreis:	329.000,00 EUR



Garten



Garten mit Kellerausgang



Flur EG Zugang Wohnungen OG



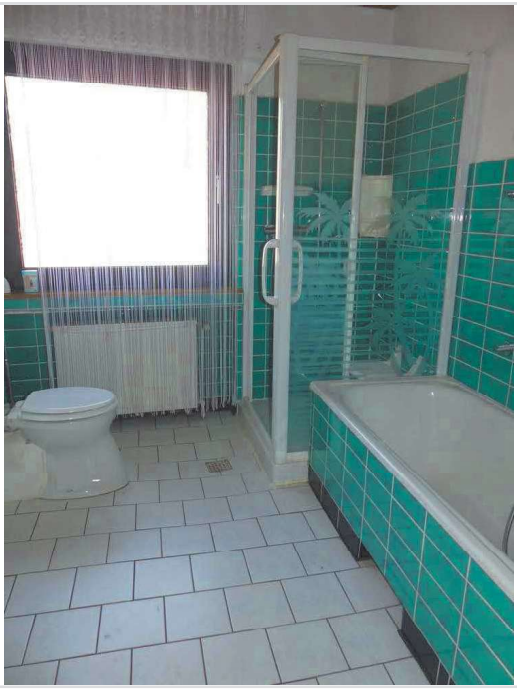
Whn 1 Flur

Wohn- und Geschäftshaus mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten



44319 Dortmund

Zimmer:	5,00
Wohnfläche ca.:	116,00 m²
Kaufpreis:	329.000,00 EUR



Wng 1 Bad



Wng 1 Ess-Kinderzimmer



Wng 1 Küche



Wng 1 Wohnzimmer

Wohn- und Geschäftshaus mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten



44319 Dortmund

Zimmer:	5,00
Wohnfläche ca.:	116,00 m²
Kaufpreis:	329.000,00 EUR



Wng 1 Schlafzimmer



Treppenhaus OG



Wng 2 Wohnzimmer



Wng 2 Bad

Wohn- und Geschäftshaus mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

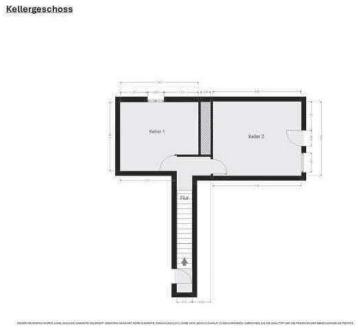


44319 Dortmund

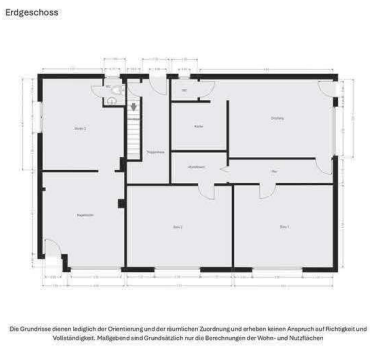
Zimmer:	5,00
Wohnfläche ca.:	116,00 m²
Kaufpreis:	329.000,00 EUR



Wng 2 Schlafzimmer



Kellergeschoss



Erdgeschoss



Dachgeschoss

Wohn- und Geschäftshaus mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten



44319 Dortmund

Zimmer:	5,00
Wohnfläche ca.:	116,00 m²
Kaufpreis:	329.000,00 EUR

