

# GELEGENHEIT FÜR INVESTOREN – MEHRFAMILIENHAUS MIT \*BAULÜCKE\*, LADENLOKAL, HOFFLÄCHE UND LAGERRÄUMEN

44147 Dortmund, Mehrfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 15



Wohnfläche ca.: **547,76 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **21**



# GELEGENHEIT FÜR INVESTOREN – MEHRFAMILIENHAUS MIT \*BAULÜCKE\*, LADENLOKAL, HOFFLÄCHE UND LAGERRÄUMEN

|                           |  |
|---------------------------|--|
| Objekt ID                 | 15   |
| Objekttypen               | Haus, Mehrfamilienhaus   |
| Adresse                   | Kesselstrasse 47 - 49<br>44147 Dortmund                            |
| Wohnfläche ca.            | 547,76 m <sup>2</sup>  |
| Nutzfläche ca.            | 395,64 m <sup>2</sup>  |
| Vermietbare Fläche ca.    | 943,40 m <sup>2</sup>  |
| Grundstück ca.            | 1.499 m <sup>2</sup>   |
| Zimmer                    | 21   |
| Badezimmer                | 9  |
| Wohneinheiten             | 9  |
| Heizungsart               | Etagenheizung  |
| Wesentliche Energieträger | Gas, Strom   |
| Zustand                   | Gepflegt   |
| Stellplätze gesamt        | 2  |
| Garagen                   | 2 Stellplätze  |
| Ausstattung / Merkmale    | Kabel-/Sat-TV Gerät  |
| Käuferprovision           | 4,76 % inkl. 19 % MwSt. Käuferprovision vom beurkundeten Kaufpreis |
| Mieteinnahmen (Ist)       | 50.801,04 EUR  |



## Objektbeschreibung

Das hier angebotene Objekt auf der Kesselstrasse in Dortmund ist ein Neubau aus der Nachkriegszeit mit Baujahr 1955/56. Die Grundsubstanz des Hauses entspricht der guten handwerklichen Herstellung der Nachkriegsjahre.

Fortlaufende Unterhaltung mit teilweiser Ausbaumodernisierung der verschiedenen Einheiten hat einen durchweg guten Unterhaltungszustand des Gebäudes bewirkt.

Das Wohnhaus mit Unterkellerung, einem Erdgeschoss und 3 Obergeschossen ist ein in Mauerwerksmassivbauweise mit Stahlbetondecken und Stahlbetonbalken errichtetes Wohnhaus mit gewerbeähnlicher Nutzung des Erdgeschosses. Das 1. bis einschließlich dem 3. Obergeschoss verfügt jeweils über drei, vom Treppenhaus direkt erreichbare Wohneinheiten, d.h., das gesamte Haus verfügt über insgesamt 9 Wohneinheiten.

Das Dach ist ein verzimmertes Satteldach mit Pfanneneindeckung. Der Dachboden ist nicht ausgebaut und dient lediglich als Trockenspeicher.

Die bauliche Gebäudeausstattung ist zeittypisch für das Baujahr mit teilweise Modernisierungsausbau. Ausreichende Sanitäreinrichtungen und Elektroversorgungsanlagen sind vorhanden. Die Wohnungen werden vorwiegend über gasbefeuerte Wohnungsetagenheizungen mit Warmwasserbereitung beheizt. Eine Wohneinheit verfügt noch über eine Elektrospeicherheizung.

Die Aussenfassaden sind einfache Putzfassaden mit taschenartiger Umrahmung der Fenster. Die Fenster der Wohnungen sind weitgehend in 1989 gegen Kunststoffenster mit Isolierverglasung ausgetauscht worden.

## Ausstattung

Das Mehrfamilienhaus mit seiner Ladenfläche im Erdgeschoß verfügt über folgende, derzeit voll vermietete Einheiten:

im Erdgeschoss:

- Einheit Nr. 1: Ladenlokal, ca. 120 qm Erdgeschoß-Fläche, vermietet an einen muslimischen Verein

im 1. Obergeschoss:

- Einheit Nr. 2: Wohnung im 1. OG-links mit 3 ZKDB, Wfl. ca. 77,26
- Einheit Nr. 3: Wohnung im 1. OG-mitte mit 1 ZKDB, Wfl. ca. 30,43 qm
- Einheit Nr. 4: Wohnung im 1. OG-rechts mit 3 ZKDB, Wfl. ca. 73,71 qm

im 2. Obergeschoss:

- Einheit Nr. 5: Wohnung im 2. OG-links mit 3 ZKDB, Wfl. ca. 77,26
- Einheit Nr. 6: Wohnung im 2. OG-mitte mit 1 ZKDB, Wfl. ca. 30,78 qm
- Einheit Nr. 7: Wohnung im 2. OG-rechts mit 3 ZKDB, Wfl. ca. 75,14 qm

im 3. Obergeschoss:

- Einheit Nr. 8: Wohnung im 3. OG-links mit 3 ZKDB, Wfl. ca. 77,26
- Einheit Nr. 9: Wohnung im 3. OG-mitte mit 1 ZKDB, Wfl. ca. 30,78 qm
- Einheit Nr. 10: Wohnung im 3. OG-rechts mit 3 ZKDB, Wfl. ca. 75,14 qm.

Auf der Hoffläche befinden sich neben der teilweise als Stellplätze vermieteten Flächen weiterhin folgende Einheiten, die, wenn sie nicht vom Eigentümer selbst genutzt werden, vermietet sind.

- ein ca. 100 qm großes, zweigeschossiges Hofgebäude, als Atelier vermietet



- eine eingeschossige Bebauung, ebenfalls mit Flachdacheindeckung, bestehend aus:
- einer großen Doppelgarage mit elektrischen Tor (nicht vermietet, da Eigennutzung)
- Einzelgarage, vermietet
- ein Abstellraum (nicht vermietet)
- eine Einzelgarage mit integrierter Lagerfläche, vermietet
- Rampenlager, ca. 140 qm Nutzfläche, vermietet
- Kellerlager unter dem Rampenlager, ca. 35,64 qm Nutzfläche, vermietet.

Der jährliche Nettomietwert des Gesamtobjektes beträgt aktuell 50.801,04 EUR p.a.. Die selbst genutzte Fläche, d.h., die Doppelgarage und der danebenliegende freie Abstellraum finden keine Berücksichtigung in der Aufstellung des aktuellen Nettomietetrags p.a.. Eine Vermietung würde sich für das Gesamtobjekt ertragserhöhend auswirken.

## Sonstiges

Das Angebot ist freibleibend, zwischenzeitlicher Verkauf, die Aufgabe der Verkaufsabsicht sowie Irrtum bleiben vorbehalten. - Unsere AGB's finden Sie auf unserer Homepage.

Für Angaben, die vorwiegend von unserem Auftraggeber bzw. der betreuenden Hausverwaltung stammen, kann trotz gewissenhafter Prüfung prinzipiell keine Gewähr übernommen werden. Dies gilt auch für sämtliche Flächenangaben, baurechtlichen Zulässigkeiten, die Angaben zu den Mieterträgen, etc..

Die Aufteilung des Objektes kann den beigefügten Grundriss-Skizzen entnommen werden. Der bauliche Ist-Zustand und die planerischen Darstellungen können abweichen.

Sollten sich mehrere Interessenten gleichzeitig für dieses Objekt als Käufer bewerben, erhält derjenige den Zuschlag, der das höchste Gebot mit entsprechender Finanzierungsbestätigung inkl. der anfallenden Kaufnebenkosten vorlegt. Mündliche Nebenabreden bedürfen prinzipiell einer schriftlicher Bestätigung.

Wir bitten von "Spontanbesuchen" bei den Bewohnern/Nutzern des Objektes abzusehen.

Besichtigungstermine sind ausschliesslich über unser Büro abzustimmen.

Für Ihre Anfrage verwenden Sie bitte das Kontaktformular, welches Sie möglichst vollständig mit Ihren Angaben ausfüllen und uns senden. Wir werden uns kurzfristig mit Ihnen in Verbindung setzen.

## Energieausweis

| Energieausweistyp          | Verbrauchsausweis              |
|----------------------------|--------------------------------|
| Gültig bis                 | 12.08.2028                     |
| Baujahr lt. Energieausweis | 1955                           |
| Primärenergieträger        | GAS                            |
| Endenergieverbrauch        | 180,40 kWh/(m <sup>2</sup> ·a) |
| Warmwasser enthalten       | ja                             |
| Energieeffizienzklasse     | F                              |



# Lage

Das Grundstück liegt in einem Wohn-/Mischgebiet nordwestlich des Zentrums von Dortmund mit westlicher Angrenzung an Industrie- und Gewerbegebiete.

Die Kesselstrasse ist als Wohn-/Anliegerstraße einschließlich Bürgersteige voll ausgebaut, sämtliche Versorgungsleitungen sind vorhanden.

Zu der vorhandenen Bebauung auf der Kesselstraße 47 sind die Flurstücke 174 (ca. 343 qm), 469 (ca. 310 qm) und 470 (ca. 268 qm) zuzuordnen. Das unbebaute Flurstück 176 (ca. 578 qm), ausgenommen dem gewerblichen Altbaubestand in Grundstückstiefe, ist als bebaubares Grundstück mit Straßenangrenzung zu beurteilen. Hierfür müsste die ehemalige Hofdurchfahrt in dem Haus Kesselstraße 47 von der Straße zum Hof bei Bebauung des Flurstücks 176 als dauerhaft nutzbare Hofzufahrt mit Flucht- und Rettungswegqualität wieder umgestaltet werden. Dieser Zufahrtsbereich wird derzeit von der Ladenfläche im Erdgeschoss als Lagerflächen genutzt. Derartige Um- und Neubauplanungen bedürfen einer entsprechenden Neubau- und Genehmigungsplanung. Hierzu wenden Sie sich bitte an Ihren Architekten bzw. an das zuständige Bauordnungsamt der Stadt Dortmund.

Die Entfernung zur Innenstadt mit dem Hauptbahnhof beträgt ca. 1,0 - 1,5 km. Haltestellen öffentlicher Nahverkehrsmittel sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Über gute, moderne Strassenanbindung an die Hauptverkehrswege, wie die Autobahn A 44 und weiter nördlich die A 2, und über ein weitläufiges Bundes- und Landesstraßennetz sind alle Stadtteile von Dortmund, die Nachbarstädte des Ruhrgebietes sowie die Landeshauptstadt Düsseldorf und Flughäfen gut erreichbar.





Strassenansicht



Rückansicht mit Baulücke



Rückansicht mit Anbau im Hof



Anbau im Hof



Lager mit Garagen



Hoffläche





Ladenfläche



Hauseingang Wohnhaus



Flur Wohnhaus



Whg. 2. OG-rechts



Bad 2. OG-rechts



Küche 2. OG-rechts





Wohnzimmer



Schlafzimmer



Treppenhaus



Dachgeschoss (Speicher)



Blick aus dem Dachfenster



Kellerflur





Keller Gaszähler



Keller Etagenabsperungen



Lage des Objektes

**MARC VAN RANSBEEK**

IMMOBILIEN

**0 21 51 - 95 05 96**

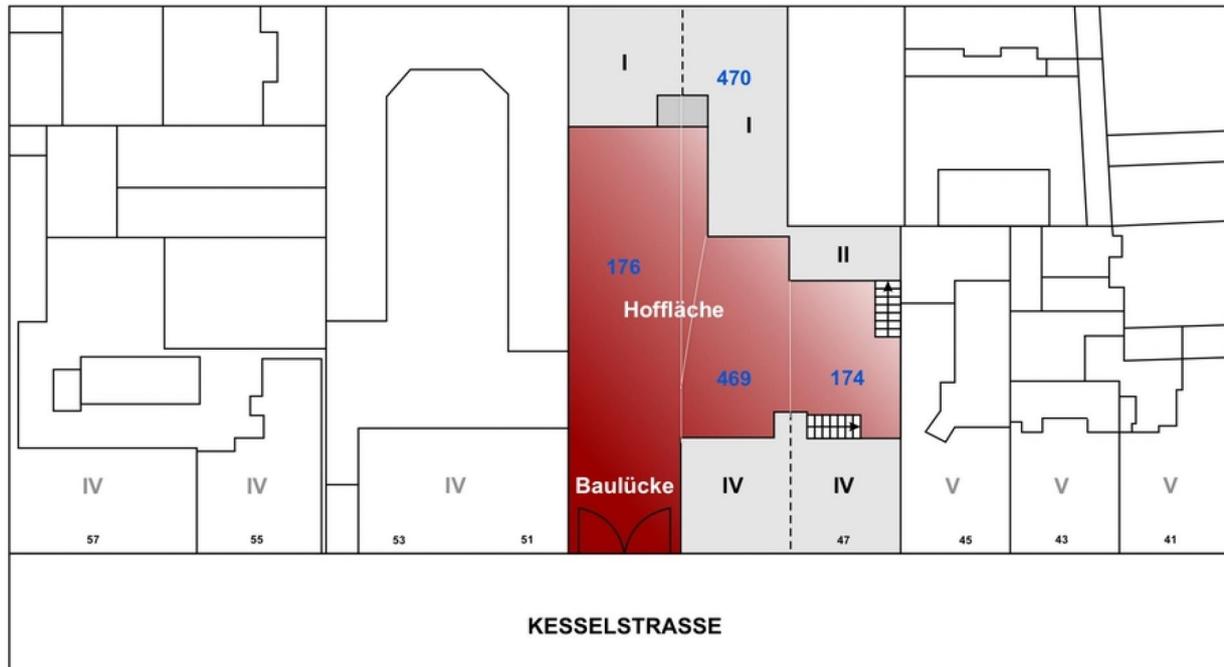
[www.van-ransbeek.de](http://www.van-ransbeek.de)

Immobilien van Ransbeek



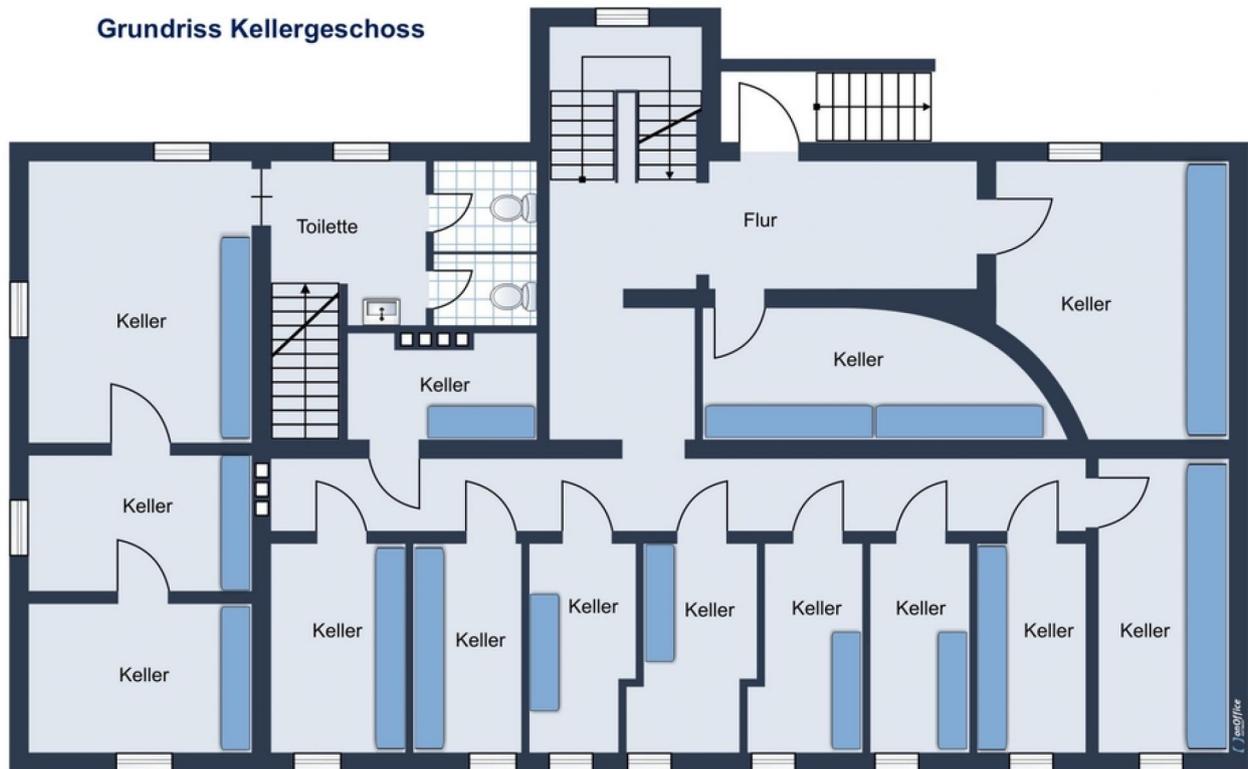
# Grundriss

Lageplan Kesselstraße 47 - 49



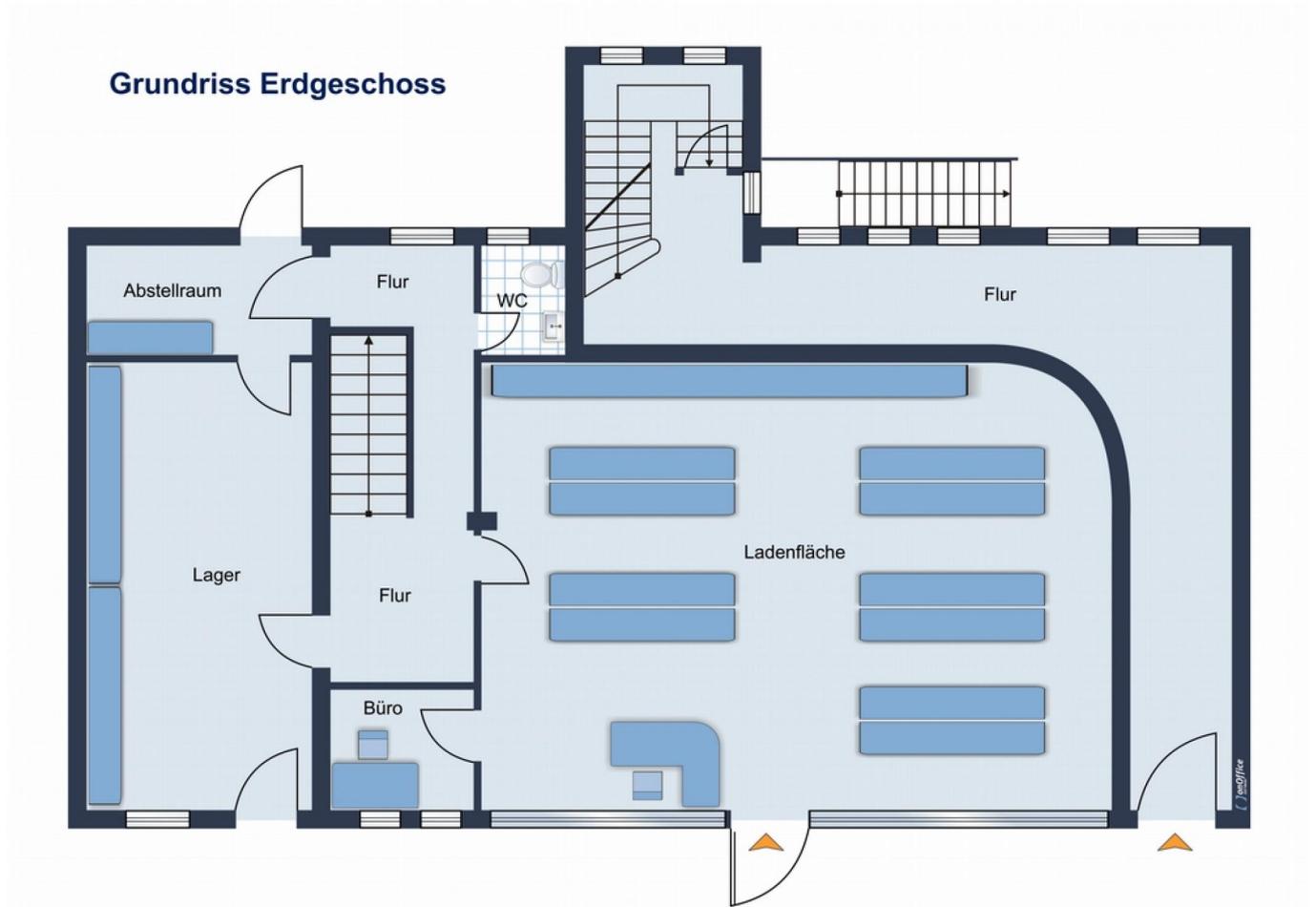
# Grundriss

## Grundriss Kellergeschoss



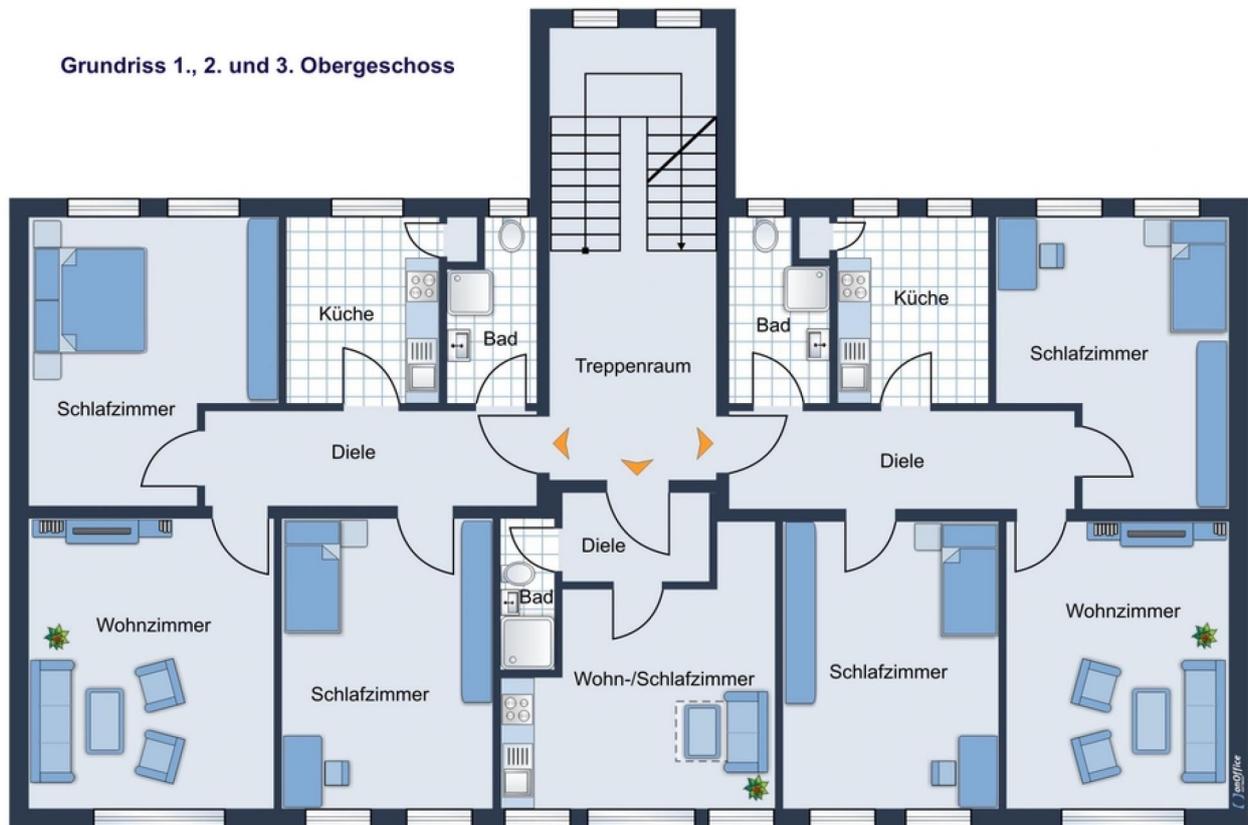
# Grundriss

## Grundriss Erdgeschoss



# Grundriss

Grundriss 1., 2. und 3. Obergeschoss



# Grundriss

Schnitt des MFH's

