



**Immobilien-Exposé**

**Vollvermietetes Anlageobjekt mit  
Potenzial in stadtnaher Lage von  
Dortmund-Nord**

**Objekt-Nr.:**

**VK-295**

## Zinshaus/Renditeobjekt zum Kauf

in 44145 Dortmund



## Details

Zum Kauf

Vermietet

Kaufpreis

**599.000 €**

Kaufpreis pro m<sup>2</sup>

**919,42 €**

Mieteinnahmen (Soll)

**41.266,20 €**

Mieteinnahmen (Ist)

**41.266,20 €**

Nettorendite (Soll)

**6,9 %**

Nettorendite (Ist)

**6,9 %**

Wohnfläche

**ca. 446,3 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche

**ca. 638 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**ca. 471 m<sup>2</sup>**

vermietbare Fläche

**ca. 651,5 m<sup>2</sup>**

Wohneinheiten

**6**

Gewerbeeinheiten

**1**

Baujahr

**1903**

Unterkellert

**Ja**

## Beschreibung

Dieses gepflegte und vollvermietete Anlageobjekt in stadtnaher Lage von Dortmund-Nord bietet Privatinvestoren eine attraktive Gelegenheit, ihr Portfolio nachhaltig zu erweitern.

Auf einem 471 m<sup>2</sup> großen Grundstück befinden sich ein Hauptgebäude mit einer langfristig vermieteten Gewerbeeinheit (Umzugsunternehmen) sowie drei Wohneinheiten. Alle Einheiten sind in einem guten, instandgehaltenen Zustand – es besteht kein Renovierungstau. Die Wohnungen im Hauptgebäude sind derzeit günstig vermietet und bieten damit ein attraktives Potenzial für zukünftige Mietanpassungen.

Besonders hervorzuheben ist das rückwärtige Hofgebäude, das im Jahr 2020 vollständig zu Wohnzwecken umgebaut und kernsaniert wurde. Die dort entstandenen Wohneinheiten sind modern ausgestattet und zu marktüblichen Mieten vermietet.

Die Fassade präsentiert sich gepflegt und ansprechend. Dank der gut angebundenen, aber ruhigen Lage im Dortmunder Norden und der stark nachgefragten Wohnungsgrößen ist eine kontinuierliche Vermietbarkeit gesichert. Zudem bestehen keinerlei Mietrückstände – ein weiterer Pluspunkt für eine sorgenfreie Investition.

## **Ausstattung**

- Vollvermietung
- Kein Renovierungsstau
- Hofgebäude in 2020 komplett saniert (Fassade, Dach, Fenster, Innenausbau, Heizung, Elektrik)
- Mietsteigerungspotenzial im Hauptgebäude

## **Sonstiges**

Provisionsfrei.

## Lage & Umgebung

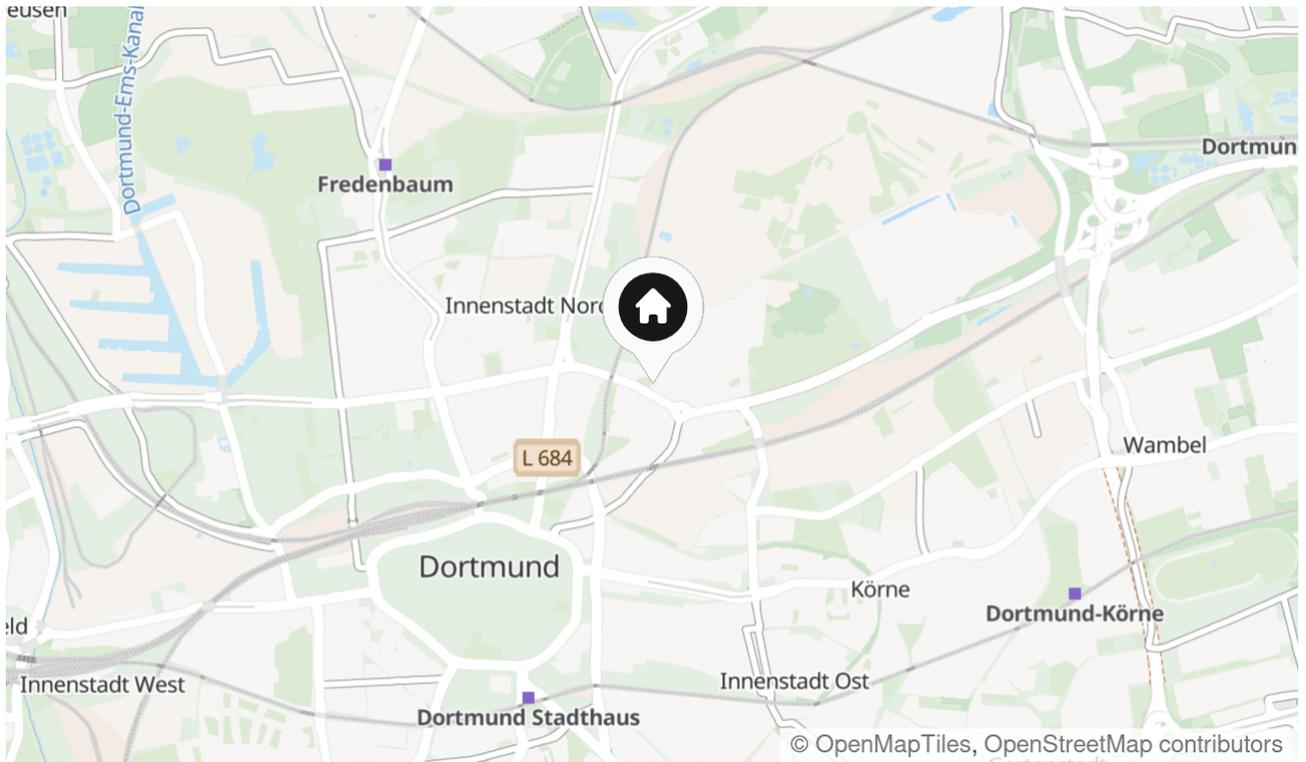
44145 Dortmund

Die Immobilie befindet sich in der Stahlwerkstraße im Dortmunder Stadtteil Innenstadt-Nord, unweit des traditionsreichen Borsigplatzes. Das Quartier ist geprägt von seiner industriellen Geschichte und befindet sich derzeit in einem spannenden Wandel. In der Umgebung entstehen neue Wohnquartiere, Grünflächen und moderne Infrastrukturen – ideale Voraussetzungen für eine nachhaltige Stadtentwicklung.

Die Lage punktet durch ihre Nähe zur Dortmunder Innenstadt, die in wenigen Minuten erreichbar ist. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie ärztliche Versorgung befinden sich im direkten Umfeld. Gleichzeitig sorgen der nahegelegene Fredenbaumpark und der Hoeschpark für hohe Freizeit- und Erholungsqualität.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend – Bus- und Bahnstationen befinden sich in fußläufiger Entfernung, ebenso wie der Bahnhof Dortmund-Scharnhorst. Über die nahegelegenen Verkehrsachsen B54, B236 sowie die A2 ist auch eine schnelle Erreichbarkeit überregionaler Ziele gewährleistet.

Die Stahlwerkstraße selbst ist eine ruhige Anliegerstraße mit überwiegend mehrgeschossiger Wohnbebauung. Das Umfeld zeichnet sich durch eine lebendige Mischung aus Tradition, Aufbruch und Urbanität aus – ein Standort mit Zukunft.





Ansicht Straßenseite



Ansicht Hofgebäude



Treppenhaus



Durchfahrt



20-06-10 12-27-09 9897



20-06-29 15-34-27 0802



20-06-30 11-33-49 0846



Treppenhaus Hofgebäude



Zentralheizung Hofgebäude (2020)



Zentralheizung Hauptgebäude (2016)

## Kontakt

### **casa sogno GmbH**

Am Alten Ostbahnhof 11  
44135 Dortmund  
Telefon: 0231-99766200  
E-Mail: [ls@casasogno.de](mailto:ls@casasogno.de)

### **Ihr Ansprechpartner**

Herr Leonard Sträter

### **Impressum**

[www.casasogno.de/impressum/](http://www.casasogno.de/impressum/)

### **Besuchen Sie uns im Internet**

[www.casasogno.de](http://www.casasogno.de)

