

Online-ID: 045a20



**Dortmund: Ihr Kapital-"Airbag" in Aplerbeck - Ein Invest, das sich lohnt!**

Gewerblicher Anbieter

Angebot auf immoveka öffnen  
<https://www.immoveka.de/expose/045a20>

## Preise & Kosten

**Kaufpreis**

139.000 EUR

**Lage**

## Die Immobilie

| Wohnfläche        | Zimmer | Etage        | Baujahr |
|-------------------|--------|--------------|---------|
| 71 m <sup>2</sup> | 3      | keine Angabe | 1980    |

frei ab  
keine Angabe

## Objektbeschreibung

Zentral, dennoch in einer ruhigen Privatstraße von Dortmund-Aplerbeck gelegen, befindet sich diese interessante 3-Zimmer-Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss eines Mehrparteienhauses.

Es erwartet Sie folgende Aufteilung. Die m<sup>2</sup>-Angaben entstammen aus der uns überlassenen Wohnflächenberechnung:

- Wohn-/Essbereich (20,91 m<sup>2</sup>)
- Elternschlafzimmer (15,91 m<sup>2</sup>)
- Kinderzimmer oder Home-Office/Ankleideraum (11,53 m<sup>2</sup>)
- Küche (5,60 m<sup>2</sup>)
- Abstellkammer 1 in der Küche (0,97 m<sup>2</sup>)
- Abstellkammer 2 in der Küche (1,08 m<sup>2</sup>)
- Flur (7,76 m<sup>2</sup>)
- Tageslichtbad mit Wanne (+ Duschvorhang), Waschbecken, WC und Trockneranschluss (6,49 m<sup>2</sup>)
- Kleine Loggia (1,57 m<sup>2</sup> - davon 1/4-anteilig: 0,39 m<sup>2</sup>)

Die Wohneinheit ist seit dem 15.07.2008 vermietet. Die monatliche Kaltmiete beträgt derzeit EUR 420,-- zuzüglich Neben- und Heizkosten. Eine Kautions wurde seinerzeit nicht hinterlegt.

Sämtliche Fenster sind aus Kunststoff und doppelt verglast (Herstellungsjahr: 1982). Überall existieren Rollläden zum Verdunkeln.

<u>Oberböden:</u>

Wohn-/Essbereich sowie beide Schlafzimmer: Laminat.

Flur und Küche: Fliesen.

Bad: PVC.

Zur Wohnung gehört ferner ein eigener großer Kellerabstellraum.

<u>Was Sie sonst noch wissen sollten:</u>

Die Eigentümergeinschaft setzt sich aus 5 Wohnkomplexen mit insgesamt 40 Wohneinheiten zusammen.

Die hier beschriebene Wohneinheit selbst liegt in einem 8-Parteien-Haus.

Miteigentumsanteil der Wohnung laut Teilungserklärung: 2.159 / 100.000.

Die zuständige Hausverwaltung ist seit 2022 für die Eigentümergeinschaft tätig.

Es existieren gemeinschaftliche Räume im Kellergeschoss (Partyraum, Waschraum, Trockenraum, gesonderter Bereich zum Abstellen von Fahrrädern).

Die Pflege der Außenanlagen übernimmt jeweils eine Fachfirma. Die entsprechenden Kosten werden in der Hausgeldabrechnung umgelegt, ebenso die Kosten für einen Hauswart. Für die Reinigung des Treppenhauses hingegen sind die Bewohner selbst verantwortlich.

Gemäß Wirtschaftsplan für das Jahr 2022 (Druckdatum: 26.05.2022) beläuft sich das monatliche Hausgeld seit dem 01.07.2022 auf EUR 373,00. Hierin enthalten ist ein Jahresumlageanteil für die Instandhaltungsrücklage in Höhe von EUR 647,70.

Laut der uns vorliegenden Aufstellung von der Hausverwaltung (Druckdatum: 25.05.2022) war die Instandhaltungsrücklage zum 31.12.2021 mit insgesamt EUR 265.882,90 gefüllt. Die Wohnung trug dabei einen Jahresanteil von EUR 5.740,41. Nehmen Sie zur Kenntnis, dass hierbei alle Wohnkomplexe, die zu dieser Eigentümergeinschaft zählen, berücksichtigt sind.

Laut Beschluss der außerordentlichen Eigentümerversammlung am 21.06.2023 werden neue Gas-Brennwert-Heizungsanlagen in allen Wohnkomplexen (einschl. hydraulischem Abgleich) eingebaut. Sämtliche Kosten hierfür werden aus der Rücklage entnommen.

<u>Bestens geeignet:</u>

- Zur Selbstnutzung für Singles, kinderlose Paare oder maximal dreiköpfige Familien  
(Beachten Sie in diesem Fall die gesetzliche Kündigungsfrist des aktuellen Mieters)

- Für Anleger zur Fremdvermietung; aktuell wie zukünftig, da eine aussichtsreiche Vermietbarkeit gegeben ist

Investitionen innerhalb der Wohnung für eine übliche Renovierung sollten bei Eigennutzung eingeplant werden. Insgesamt präsentiert sich diese Wohneinheit in einem gepflegten Zustand.

<u>Unser Fazit:</u>

Immobilien behalten stets ihren Wert bei. Sie werden darum nicht umsonst als Betongold bezeichnet.

GREIFEN SIE ALSO ZU! Trotz des inzwischen gestiegenen Zinsniveaus bedeutet dies: Ein lohnenswerter Kauf ohne großes Risiko. Das Geld ist gut angelegt - so oder so.

Die hier gemachten Informationen basieren allesamt auf den uns vorliegenden Unterlagen sowie auf den Angaben des Verkäufers und der zuständigen Hausverwaltung.

Bei weiterem Interesse freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Sie möchten auch *Ihre* Eigentumswohnung in Dortmund oder Umgebung verkaufen? [Hier können Sie uns Ihre Immobilie online anbieten.](https://www.korte-immobilien.de/verkaufen/verkaufsanfrage/)

[Korte Immobilien Fröndenberg](https://www.korte-immobilien.de/) - Immobilienmakler Fröndenberg und Umgebung.

## **Ausstattung**

Online-ID: 045a20



## Energie & Heizung

**Energieausweistyp**

keine Angabe

**Gebäudetyp**

nicht Wohngebäude

**Heizungsart**

keine Angabe

**Effizienzklasse**

keine Angabe

**Endenergieverbrauch (kWh / ( m<sup>2</sup> \* a )**

keine Angabe

**Energieträger**

keine Angabe

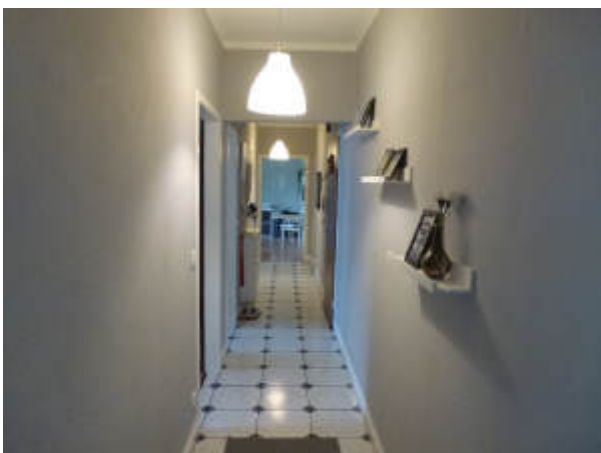
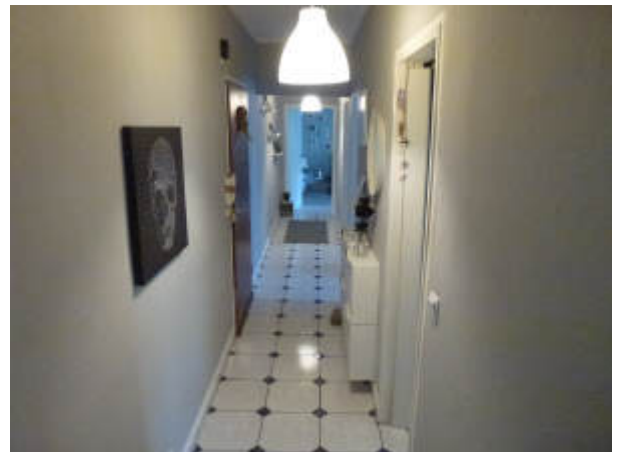
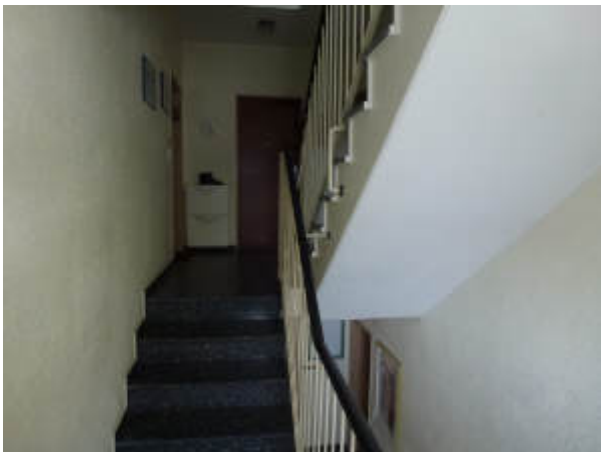
**Art des Energieausweises**

## Anbieter der Immobilie

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

Online-ID: 045a20

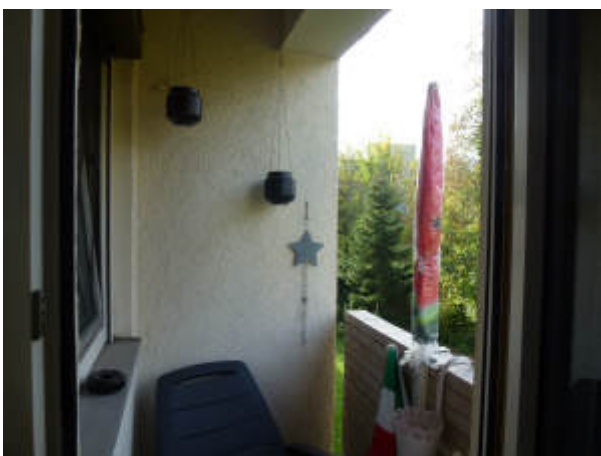
## Alle Bilder



Online-ID: 045a20

immoveka

## Alle Bilder



Online-ID: 045a20

immoveka

## Alle Bilder



Online-ID: 045a20

## Alle Bilder

