



Raum zum Leben lieben



Investmentpaket:

Kernsanierte Bestandsimmobilie & Projektiertes
Grundstück mit Baugenehmigung in Dortmund

Eckdaten.

Objekt-Adresse:	Werner Straße, 44388 Dortmund
Objekttyp	Mehrfamilienhaus
Objektzustand	Erstbezug nach Sanierung
Baujahr ca.	1940
Grundstücksfläche ca.	2.325 m²
Wohnfläche ca.	1.688,99 m²
Zimmer	28
Anzahl Schlafzimmer	20
Anzahl Badezimmer	8
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Energieausweis	liegt vor
Energieeffizienzklasse	H
Endenergiebedarf	285,8 kWh/(m²*a)
Heizungsart	Fußbodenheizung
Energieträger	Luftwärmepumpe
Keller	Ja
Abstellraum	Ja
Kaufpreis	1.900.000 €



Lage der Immobilie

Die Immobilie befindet sich im Dortmunder Stadtteil Lütgendortmund, einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Wohngegend. In unmittelbarer Nähe liegen Straßen wie die Bleichstraße, der Marienborn und der Heinrich-Sondermann-Platz.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Buslinien gewährleistet. Die nächstgelegene Bushaltestelle ist "An der Palmweide", die von der Buslinie 462 bedient wird.

Für den täglichen Bedarf finden sich in der Umgebung diverse Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleister und gastronomische Angebote. Zudem bietet der Stadtteil Lütgendortmund verschiedene Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, die zur Lebensqualität beitragen.

Die Immobilie selbst befindet sich in eine ruhigen Wohnstraße, die dennoch eine gute Erreichbarkeit zu den umliegenden Stadtteilen und dem Dortmunder Stadtzentrum bietet.

Insgesamt zeichnet sich die Lage durch eine gelungene Kombination aus urbaner Nähe und ruhigem Wohnumfeld aus, was sie besonders attraktiv für Bewohner macht.



Beschreibung.

Bestandsimmobilie – energetisch kernsaniert & hochwertig ausgestattet.

Die Bestandsimmobilie wird aktuell umfassend saniert und nach neuesten energetischen Standards modernisiert. Sie umfasst acht Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 638,45 m². Die Fertigstellung erfolgt schlüsselfertig, mit Fokus auf Energieeffizienz, langlebige Materialien und modernen Wohnkomfort.



Ausstattungsmerkmale der Sanierung:

- Luft-Wasser- Wärmepumpe
- Photovoltaikanlage zur Eigenstromnutzung
- 3-fach verglaste Fenster mit Wärmeschutz
- Vollwärmeschutzfassade
- Hochwertiger Fliesenboden in sämtlichen Wohnungen
- Moderne, energieeffiziente Heiztechnik
- Zeitgemäße Badezimmergestaltung



Beschreibung.

Wohnungsübersicht:

Erdgeschoss

Wohnung 1: 4 Zimmer, ca. 104 m²

Wohnung 2: 3 Zimmer, ca. 95 m²

1.Obergeschoss

Wohnung 3: 4 Zimmer, ca. 90 m²

Wohnung 4: 3 Zimmer, ca. 82 m²

2.Obergeschoss

Wohnung 5: 4 Zimmer, ca. 87 m²

Wohnung 6: 4 Zimmer, ca. 67 m²

3.Obergeschoss

Wohnung 7: 3 Zimmer, ca. 56 m²

Wohnung 8: 3 Zimmer, ca. 58 m²

Gesamtwohnfläche: 638,45 m²

Weitere Ausstattung:

·11 PKW-Stellplätze

·14 Fahrradstellplätze

·Eigene Kellerräume für alle Einheiten



Beschreibung.

Aktuell befindet sich die Immobilie noch in der Sanierungsphase – Visualisierungen und Beispielwohnungen folgen in Kürze. Die Übergabe erfolgt schlüsselfertig kernsaniert und energetisch optimiert.

Neubauprojekt (baugenehmigt & projektiert) Im Angebot enthalten ist zudem ein baugenehmigtes Grundstück auf dem Areal, auf dem ein geplantes Neubauprojekt mit 18 Wohneinheiten realisiert werden kann. Das Projekt ist vollständig genehmigt und ideal zur Erweiterung Ihres Wohnportfolios.

Gesamtwohnfläche: 1.050,54 m²

Weitere Ausstattung:

- 16 PKW-Stellplätze
- 26 Fahrradstellplätze
- Eigene Kellerräume für alle Einheiten

Besonderheiten:

- Planung und Baugenehmigung bereits abgeschlossen
- Zeitgemäße Architektur und Grundrissgestaltung
- Ausrichtung auf Energieeffizienz und Nachhaltigkeit



Ausstattungsmerkmale der Sanierung:

- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Photovoltaikanlage zur Eigenstromnutzung
- 3-fach verglaste Fenster mit Wärmeschutz
- Vollwärmeschutzfassade
- Hochwertiger Fliesenboden in sämtlichen Wohnungen
- Moderne, energieeffiziente Heiztechnik
- Zeitgemäße Badezimmergestaltung



Impressionen.



Impressionen.



Impressionen.



Impressionen.



Impressionen.



Impressionen.



Impressionen.



Impressionen.



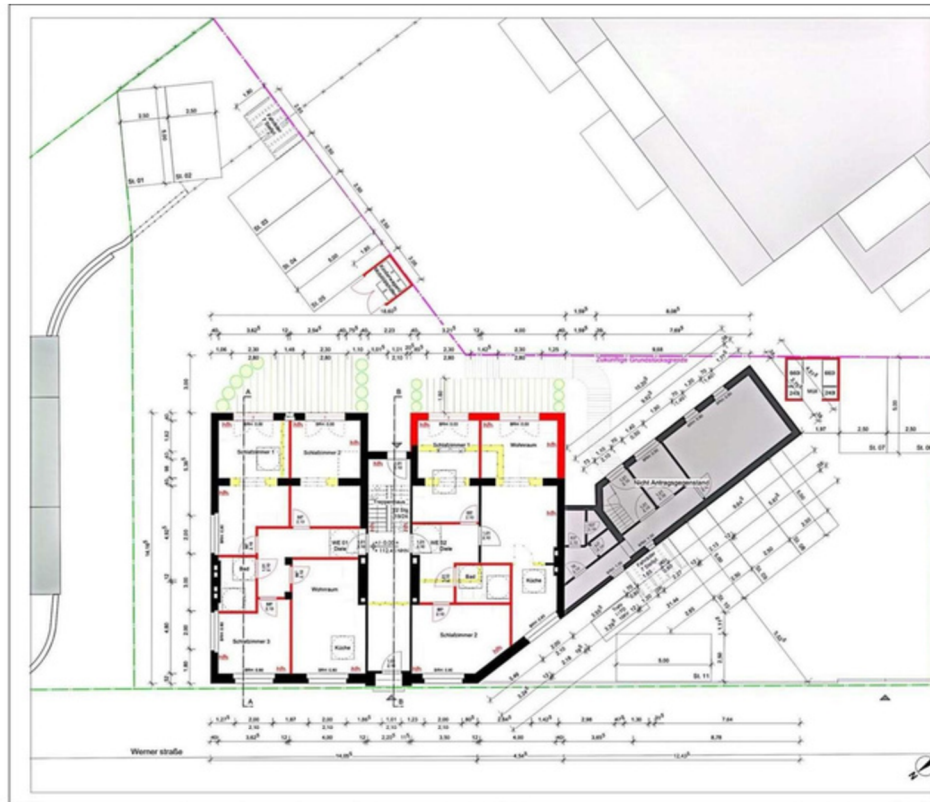
Impressionen.



Impressionen.



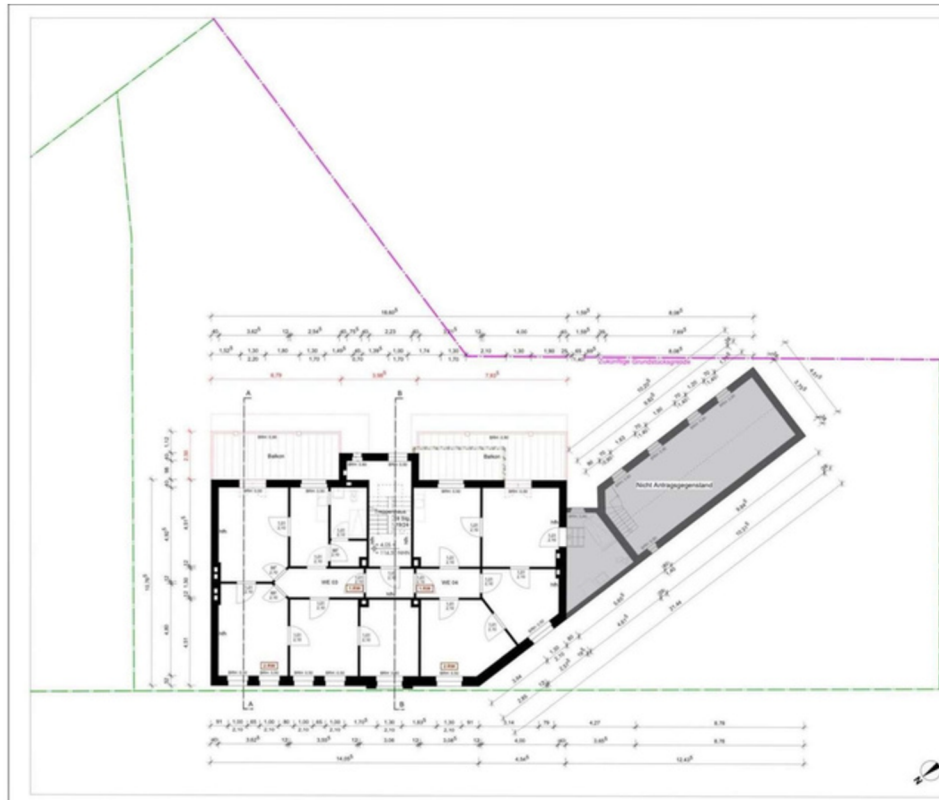
Grundrisse.



Grundriss Erdgeschoss



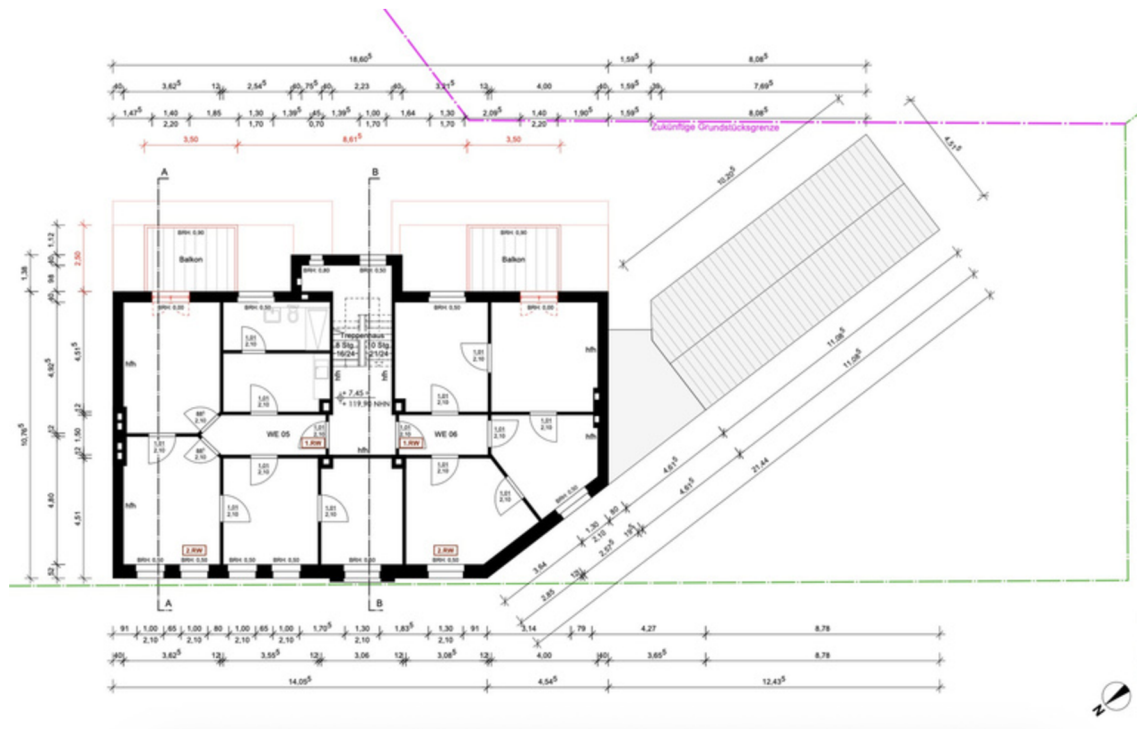
Grundrisse.



Grundriss 1. Obergeschoss



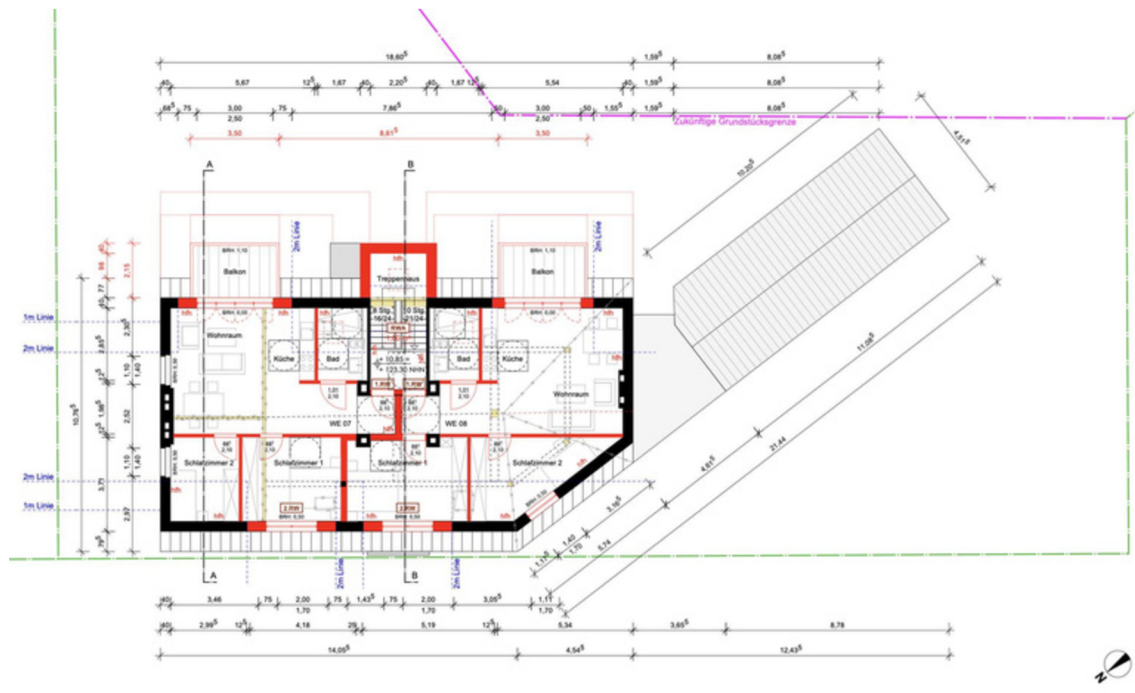
Grundrisse.



Grundriss 2. Obergeschoss



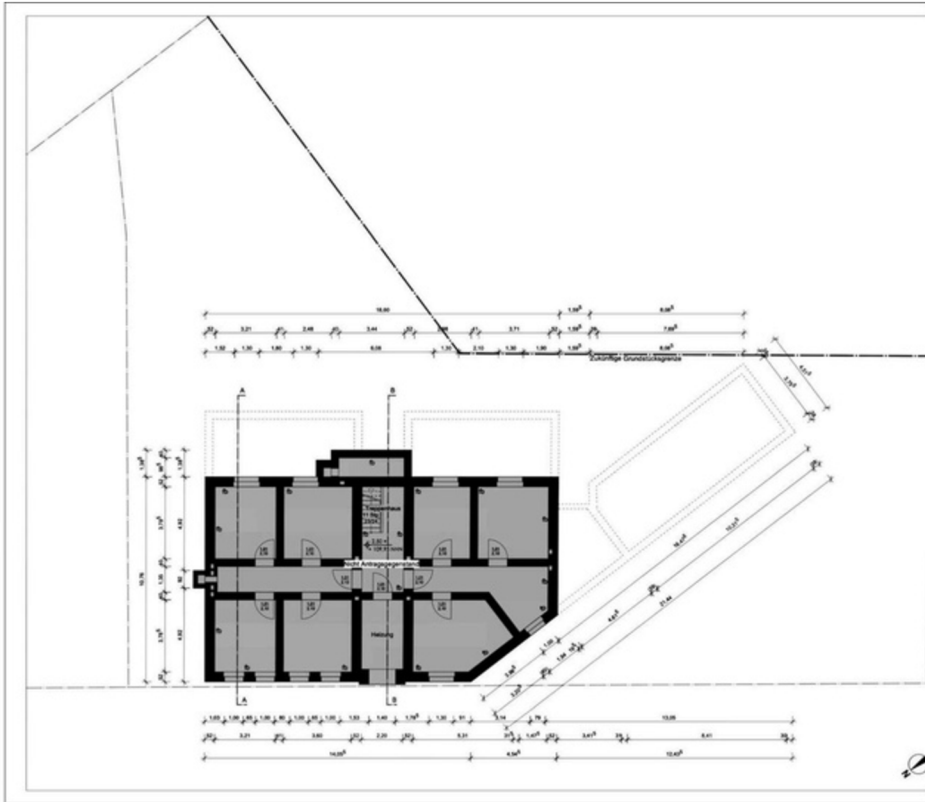
Grundrisse.



Grundriss Dachgeschoss



Grundrisse.



Grundriss Kellergeschoss





Dom Projektentwicklungs-GmbH & Co. KG

Rochusstr, 230-234 Bonn

53123 Bonn

Tel.: 0228 3046 9830

E-Mail: info@dom-gmbh.com

www.dom-gmbh.org

Sämtliche Angaben in diesem Exposé dienen lediglich der Vorabinformation. Änderungen bleiben daher vorbehalten. Die Ausstattungsfotos sind beispielhaft und können vom Original abweichen. Dieses Exposé stellt ausdrücklich kein Vertragsangebot dar. Abbildungen der Wohnungen sind beispielhaft. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen

