



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Provisionsfrei**

\* für den Käufer

**FALC**  
IMMOBILIEN

EINFACH MEHR.



Objektnummer FALC-FPa-77166

## Attraktive Kapitalanlage mit Terrasse – vermietete 1-Zimmer-Erdgeschosswohnung

### Eckdaten

**Kaufpreis**  
**Provision**

**89.900,00 €**

**keine Käuferprovision inkl. MwSt.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>51,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1983</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Teppich</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>

## **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>05.03.0236</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>72.6 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Mit Warmwasser</b>	<b>Ja</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>B</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>06.03.2026</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

## **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Lage**

***Dortmund mit seinen ca. 590.000 Einwohnern liegt im östlichen Ruhrgebiet und hat 8 Stadtbezirke. Das Einfamilienhaus liegt im Stadtbezirk Brackel an der Ortsgrenze zwischen Brackel und Asseln, die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 6 km und ist sowohl mit dem PKW als auch mit ÖPNV in ca. 15 -20 Minuten zu erreichen.***

***Brackel selbst ist einer der beliebtesten Vororte von Dortmund. Es gibt verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, die mit dem Auto, Fahrrad oder fußläufig zu erreichen sind: einen Biosupermarkt, Edeka, Rewe, Lidl, Aldi und weitere viele Fachgeschäfte. Sie finden in Brackel Ärzte der verschiedenen Fachrichtungen, Apotheken, eine Bibliothek und das wunderbare Kulturzentrum „Balou“. Schnell erreichbar sind in der Nähe verschiedene Kindergärten und Schulen.***

***Brackel hat darüber hinaus ein eigenes Hallenbad. Es gibt mehrere Sport- und Hallenplätze und somit auch viele Sportvereine. Ein Golfplatz ist ebenfalls vorhanden und ganz in der Nähe befindet sich Dortmunds einzigartige Galopprennbahn. Für Naturliebhaber gibt es Wälder, Felder und Wiesen um die Seele baumeln zu lassen.***

***Die Verkehrsanbindungen sind durch die B1 und 236 an wichtige Autobahnnetze gewährleistet. Auch der Nachverkehr ist hier sehr gut aufgestellt! Straßenbahnen, S-Bahnen und Busse sind schnell zu erreichen und bringen Sie schnell an Ihr Ziel.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Objektbeschreibung**

**Kapitalanleger aufgepasst:** Diese vermietete Eigentumswohnung bietet eine solide Möglichkeit für ein langfristiges Investment. Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1982 und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 51 m<sup>2</sup>.

Der praktische Grundriss umfasst einen großzügigen Wohn- und Schlafbereich mit integrierter Kochnische, eine Diele sowie ein Badezimmer. Besonders attraktiv ist die eigene Terrasse, die zusätzlichen Wohnkomfort bietet und bei Mietern sehr geschätzt wird. Ein Kellerraum sorgt zudem für praktischen Stauraum.

Die Wohnung ist langfristig vermietet und erzielt derzeit eine Kaltmiete von 400 € monatlich. Das monatliche Hausgeld beträgt 299 €, davon sind 216 € auf den Mieter umlegbar. Aktuell sind keine größeren Renovierungen geplant, was zusätzliche Planungssicherheit für Kapitalanleger bietet.

Auch die Lage überzeugt: Die Dortmunder Innenstadt ist in etwa 20 Minuten erreichbar, wodurch die Wohnung sowohl für Pendler als auch für Stadtliebhaber attraktiv bleibt. Für Sie als Käufer bieten wir diese Immobilie provisionsfrei an!

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

## **Ausstattung**

### **Die Eckdaten im Überblick**

- **Baujahr: 1982**
- **Erdgeschosswohnung**
- **ca. 51 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- **1-Zimmer-Wohnung (Wohn-/Schlafbereich mit Kochnische)**
- **Diele und Badezimmer**
- **Terrasse**
- **Kellerraum**
- **langfristig vermietet**
- **Kaltmiete: 400 € / Monat**
- **Hausgeld: 299 € (davon 216 € umlegbar)**
- **keine geplanten Renovierungsmaßnahmen der Hausverwaltung. Bei einem Mieterwechsel stehen Renovierungsmaßnahmen in der Wohnung an.**
- **die Fotos wurden mit Rücksicht auf den Mieter mit KI bearbeitet. Auf Wunsch senden wir Ihnen Originalfotos zu.**

**Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme, wenn Sie diese interessante Kapitalanlage in gefragter Lage besichtigen möchten. Profitieren Sie von stabilen Mieteinnahmen und sichern Sie sich dieses attraktive Investment. Für Käufer fällt keine Provision an.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Sonstiges**

***Sofern Sie eine Kapitalanlage in gefragter Lage suchen, ist diese tolle Wohnung genau das Richtige für Sie! Neugierig? Dann zögern Sie nicht und nehmen sofort Kontakt zu uns auf.***

***Ein Besichtigungstermin kann kurzfristig vereinbart werden. Wir freuen uns über Ihren Anruf oder Ihre Mail. Geben Sie bei Kontaktaufnahme bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an. Wir bitten von Außenbesichtigungen Abstand zu nehmen - vielen Dank.***

***Franz Pardon***

***Mail: [dortmund@falcimmo.de](mailto:dortmund@falcimmo.de)***

***Kostenfreie Hotline: 0800 - 6460646***

***Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende. Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.***

***Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr. Bitte beachten Sie, dass die Fotos mithilfe von KI digital bearbeitet wurden, um die Privatsphäre der Mieter zu schützen.***

***Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten? Rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen unter der angegebenen kostenlosen Hotline von Mo. bis So. von 6.00 - 22.00h persönlich zur Seite! Über 50.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.***

***FALC Immobilien Dortmund***

***Brackeler Hellweg 47***

***44309 Dortmund***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

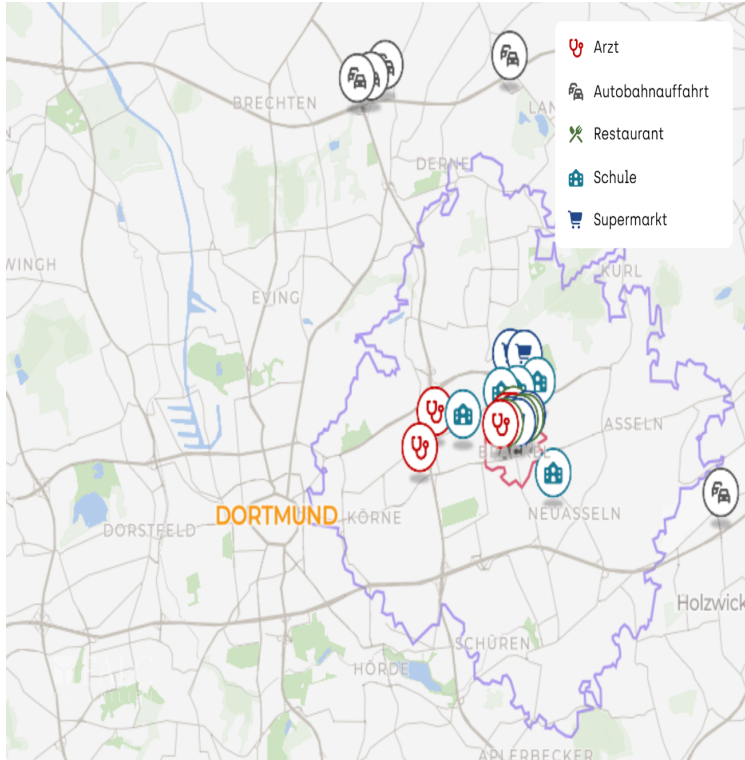
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC  
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)