



**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG



## Bergmannstrasse Dortmund

**Kaufpreis ab:**  
**577.500 EUR**

**PLZ** 44145

**Baujahr** 1953

**Objektart** Globalobjekt



## Objektinformationen

Baujahr	1953
Wohneinheiten	7 Wohnungen
Wohneinheiten in qm	ca. 385 qm
Grundstücksgröße	ca. 160 qm
Wohnungsgrößen	1,-2,- und 3- Zimmer Wohnungen zw. 16qm-78 qm
Maklerprovision	3,57 %

## Gesamte Anschaffungskosten:

Kaufpreis		Nebenkosten
■ Kaufpreis:		<b>577.500 EUR</b>
■ Maklerprovision (brutto):	3,57 %	20.616,75 EUR
■ Notarkosten:	1,00 %	5.775,00 EUR
■ Grunderwerbsteuer:	3,50 %	20.212,50 EUR
■ Grundbucheintrag:	0,50 %	2.887,50 EUR
<b>Summe der Nebenkosten*:</b>	<b>8,57 %</b>	<b>49.491,75 EUR</b>
<b>Gesamtkosten:</b>		<b>626.991,75 EUR</b>

\* Es handelt sich um Näherungswerte ohne Gewähr.



# IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





## Beschreibung

### Zur Lage

Die Dortmunder Nordstadt ist mit ihren 60.000 Einwohnern unterteilt in die Bezirke Hafen, Nordmarkt und Borsigplatz. Sie gilt mit ihrer hohen Bevölkerungsdichte als das größte zusammenhängende Gründerzeitviertel Nordrhein-Westfalens. Die Geschichte dieses Viertels beginnt im Jahr 1847 mit der Eröffnung der Cöln-Mindener Eisenbahn in der Zeit der beginnenden Industrialisierung. In bis heute sichtbarer städtebaulicher Gestalt entstanden bis 1913 reine Wohnquartiere und viele Parkanlagen zur Erholung. Das Mehrfamilienhaus liegt stadtnah mit erstklassiger Verbindung in die City und vielen verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten in direkter Nähe. So sind bekannte Supermärkte Penny, Rewe, Aldi, Lidl und die Biomarktketten Denn's & Basic Bio fußläufig zu erreichen. Das Westfalen-Einkaufszentrum bietet weitere Geschäfte. In wenigen Minuten am Hafen, im beliebten Fredenbaumpark oder in der Innenstadt – durch die gute Anbindung an das U-Bahn Netz und den HbF Dortmund bietet der öffentliche Nahverkehr eine gute Alternative zum Autofahren. Das Viertel lebt durch die multikulturelle Einwohnerstruktur. Cafés & Restaurants bieten gemütliche Treffpunkte. In den Theatern, Kino's & Museen der Stadt finden sich viele Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Nur etwa 5-10 Minuten fußläufig entfernt befinden sich Kindergärten, eine Grundschule und zwei Gesamtschulen. Die gut ausgebaute U-Bahnstrecke liegt nur 6 Min. entfernt und sorgt im 10 Minutentakt für eine schnelle Anbindung in die Innenstadt.

### Zum Objekt

Die Immobilie befindet sich im Stadtteil Innenstadt-Nord nahe der Stadtmitte von Dortmund. Das viergeschossige Mehrfamilienhaus in der Bergmannstraße wurde 1953 erbaut und bietet neben einer Ladenfläche, sieben 1-3 Zimmer-Wohnungen. Eine weitere Wohnung kann im Dachgeschoss entstehen, dass zu Wohnzwecken ausgebaut werden kann. Die entsprechenden Genehmigungen liegen vor. Die gut geschnittenen Wohnungen haben isolier - verglaste Fenster, die Raumgrößen und die Aufteilung sind bauzeittypisch funktional und praktisch. Große Flure bieten viel Stauraum, dennoch ist in einigen Wohnungen ein zusätzlicher Abstellraum vorgesehen. Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung, die Warmwasserbereitung dezentral über elektrische Durchlauferhitzer. Ein ruhiger Innenhof steht den Mietern zur Nutzung zur Verfügung. In dem vollständig unterkellerten Haus gibt es für jeden Mieter einen geräumigen Abstellraum.

Die Immobilie ist in einem gepflegten Zustand. Zeitnah wird die Fassade instandgesetzt und farblich neu gestaltet. Eine neue Eingangstür und eine neue Briefkastenanlage sind mit der anstehenden Treppenhausrenovierung geplant. Im Rahmen des Systemimmokonzpts werden die Wohnungen beim ersten Mieterwechsel renoviert.

### Infrastruktur

>> 5 Min zur U-Bahn Lortzingstraße u. Brunnenstraße

>> 8 Min zum Kino Cine Star



**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG

- >> 6 Min zur Stadtmitte
- >> 6 Min zum Dortmunder Hafen
- >> 10 Min Freizeitpark Fredenbaum
- >> 12 Min zur Westfalenhalle
- >> 15 Min zur Technischen Universität
- >> 15 Min zur Fachhochschule Dortmund
- >> 20 Min zum Zoo
- >> 20 Min zum Flughafen Dortmund



**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG

**Kontaktieren Sie mich direkt**



**Marco Mahling**

Tel.: 089 / 37 91 07 11