

** Sachwert; Ihre Inflationsbremse ! Vermietete, helle 3,5 Zi. ETW mit Balkon !

VONOVIA

Geismerg 12 - 44328 Dortmund
Objekt-ID: 493-048

provisions-
frei

Objektbeschreibung

Diese freundliche Siedlung liegt am Rande einer hübschen Schrebergartenkolonie. Geprägt von Grünflächen mit einer aufgelockerten Bebauung ist die Siedlung eine kleine Wohnoase. Diese umfasst 72 Wohneinheiten. Eine solide und gewachsene Anwohnerstruktur zeichnet die Siedlung aus.

Die derzeitige mtl. Kaltmiete beträgt 399 € zzgl. Vorauszhlg. für Betriebs- und Heizkosten i.H.v. 301 €; Gesamtmiete zz 700 €.

Das vom Eigentümer zu zahlende Hausgeld inkl. Heizkostenvorauszahlung beträgt zz. 343,00 €.

Die Eigentümergemeinschaft besteht aus insgesamt zwei Untergemeinschaften:

1. Häuser Geismerg 2 - 12 4- geschossige Bauweise (7 bzw. 8. Fam.-Häuser)
2. Häuser Geismerg 14 - 24 2- geschossige Bauweise (4 Fam.-Häuser)

Der überwiegende Teil der Wohnungen befindet sich bereits in Privatbesitz.

In den Jahren 1998 bis 2000 wurden die Gebäude umfassend modernisiert. Folgende Arbeiten sind ausgeführt worden:

- Fassadendämmung durch Wärmedämmverbundsystem „Ökotherm“ inkl. neuem Anstrich
- Erneuerung der Dachrinnen und Fallrohre
- Erneuerung der Briefkastenanlage
- Überarbeitung der Vordächer Geismerg 2 - 12
- Überarbeitung der Balkonbrüstung der Häuser Geismerg 14 - 24
- Erneuerung der Haustüren
- Erneuerung der Kellerausgangstüren der Häuser Geismerg 14 - 24
- Dächer

Die anteilige Instandhaltungsrücklage betrug per 31.12.2023 ca. 5.050 €.

Überblick

Objektyp	Eigentumswohnung
Kaufpreis	108.000 €
Wohnfläche ca.	63 m ²
Zimmeranzahl gesamt	3 1/2
Schlafzimmer	2
Balkon	✓
Badewanne	✓
Badfenster	✓
Keller	✓
Wasch-/Trockenraum	✓

Lage

Die Häuser liegen in einer ruhigen Seitenstraße in einem gepflegten Wohnumfeld in

Ausstattung

3 Zimmer, Küche, Bad mit Fenster und Wanne, Balkon, eigener Kellerraum. Die Wohnung wurde 2019/2020 vor Beginn des derzeitigen Mietverhältnisses renoviert, u.a. Neuinstallation der Elektrik inkl. Unterverteilung, vollständige Badrenovierung.

Sonstiges

=== Energieträger laut Energieausweis: Gas ===

Hinweise darüber, wie die Vonovia Ihre personenbezogenen Daten als Interessent verarbeitet, erhalten Sie unter www.vonovia.de/datenschutzinformation. Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich gemacht.

Gleichwohl kann das Vorhandensein von Fehlern nicht ausgeschlossen werden. Die Angaben in diesem Exposé erfolgen daher ohne jede Gewähr. Maßgeblich sind die im Kaufvertrag geschlossenen Vereinbarungen. Soweit die Grundrissgrafiken Maßangaben und Einrichtungen enthalten, wird auch für diese jegliche Haftung ausgeschlossen. Ebenso weisen wir darauf hin, dass die Grundrissgrafiken nicht immer maßstabsgetreu sind. Besichtigungen sind jederzeit, jedoch nur nach vorheriger Terminabsprache mit Ihrem Ansprechpartner möglich. Kaufverhandlungen sind ausschließlich über Ihren Ansprechpartner zu führen. Preisänderungen bleiben vorbehalten. Der Kauf ist für den Käufer provisionsfrei.

Hausgeld/mtl.	343 €
Mieteinnahmen/p.a.	8.400 €

Vermietungsstatus	vermietet
Bezugsfrei ab	sofort
Baujahr	1960
Etage	3.OG
Etagenzahl	0
Objektzustand	Modernisiert
Qualität der Ausstattung	Normal

Ausweisart	Verbrauchsausweis
Energieträger	Gas
Verbrauchskennwert	46
	kWh/(m ² *a)
Heizungsart	Zentralheizung (Gas)

Kontakt

Dirk Gunnemann
Vagner Immobiliengesellschaft
mbH
Selbständiger Vertriebspartner der
VONOVIA SE

Donarstraße 42
44359 Dortmund

E: info@immobilien-vagner.de
T: 0231 8779600
M: -

Website www.vonovia.de

Hinweise darüber, wie die Vonovia Ihre personenbezogenen Daten als Interessent verarbeitet, erhalten Sie unter www.vonovia.de/datenschutzinformation. Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich gemacht. Gleichwohl kann das Vorhandensein von Fehlern nicht ausgeschlossen werden. Die Angaben in diesem Exposé erfolgen daher ohne jede Gewähr. Maßgeblich sind die im Kaufvertrag geschlossenen Vereinbarungen. Soweit die Grundrissgrafiken Maßangaben und Einrichtungen enthalten, wird auch für diese jegliche Haftung ausgeschlossen. Ebenso weisen wir darauf hin, dass die Grundrissgrafiken nicht immer maßstabsgetreu sind. Besichtigungen sind jederzeit, jedoch nur nach vorheriger Terminabsprache mit Ihrem Ansprechpartner möglich. Kaufverhandlungen sind ausschließlich über Ihren Ansprechpartner zu führen. Preisänderungen bleiben vorbehalten. Der Kauf ist für den Käufer provisionsfrei.