



Dr. Erich Schechner
Immobilienberatung



QUADRATISCH PRAKTISCH GUT

Kapitalanlage mit guter Rendite (4,3%)

ADRESSE: Provinzialstraße 239 in 44388 Dortmund

Kaufpreis: € 79.500,--

Kaufprovision: 4,76 % inkl. Mehrwertsteuer

Wohnfläche: ca. 60 m², 3 Zimmer Wohnung

Miteigentumsanteil: 71/1.000

Mieteinnahme: €/Monat 420,-- (ohne Nebenkosten)

Rücklagen: € 23.403,-- (gesamt)

Lage: Erdgeschoß rechts

Nebenkosten: €/Monat 127,-- (2018, nicht umlagefähig)

Baujahr: 1963

Grundstück: 212 m²

Zimmer: Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, Küche und Bad

Badezimmer: Badewanne Toilette, Waschbecken. Innenliegend. Modernisiert.

Keller: Ein großer Kellerraum. Waschmaschinenanschluss im Dachboden. Der Keller ist trocken.

Heizungsart: Nachtspeicherheizung

Energieverbrauchsausweis: 167,1 kWh(m²a), vom 30.04.2014

Fenster: Kunststoff-Isolierverglasung. Jahr 1986. Alle Fenster mit Rolläden. Fensterbänke innen Kunststein.

Elektro: Zum Teil neu verlegt. Verteilerkasten neu, Kippsicherungen

INNENAUSSTATTUNG

Bodenbelag: Laminat

Türen: Holzdekor Macoré

Antennenanlage: Satellitenanschluss

ALLGEMEINES:

Die Hauseigentümergeinschaft hat 12 Einheiten und besteht aus zwei Häusern. Der Objektzustand ist altersgerecht.

- Lage:**
- Stadtteil Lüdgendortmund
 - Zentrum Dortmund 13 km
 - Autobahnauffahrt A44 in 1,5 km
 - NULL Meter zur guten Rendite

Grund des Verkaufs: Umzug

Beratung: Dr. Erich Schechner Immobilienberatung und Vertrieb

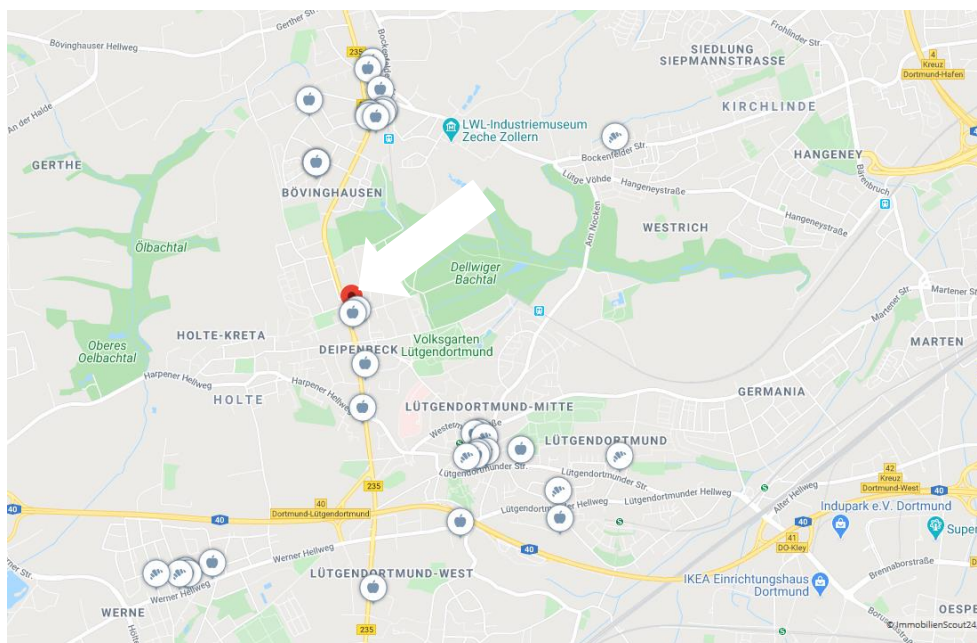
Büro Bonn: Ellesdorfer Straße 9, 53179 Bonn

Telefon: 0228 – 368 199 22 oder 0170 – 55 44 797

Mail: erichschechner@t-online.de

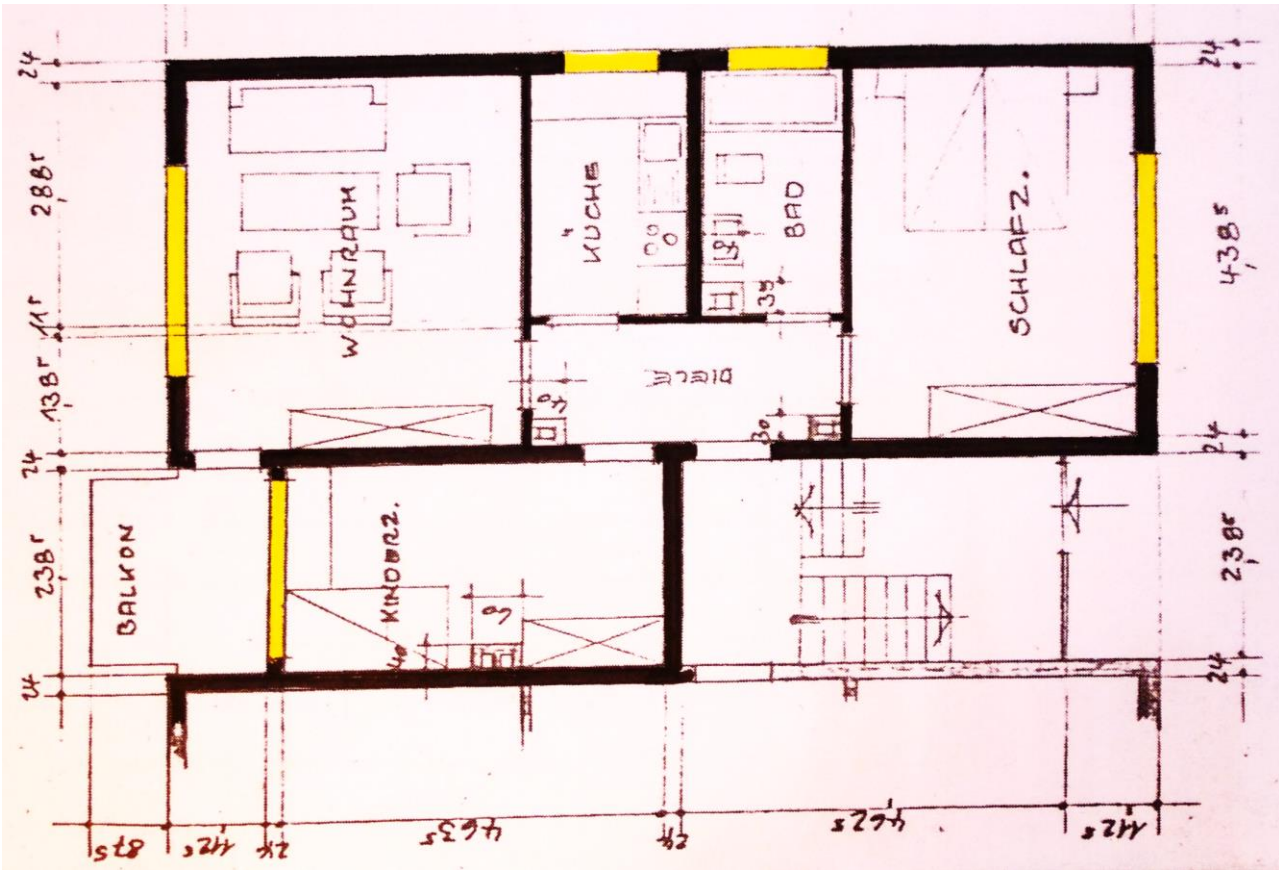
Erreichbarkeit: Montag bis Samstag 9.00 Uhr bis 19.00 Uhr

LAGE: Einkaufen und Bäckereien



BILDER DER WOHNUNG:





Renditeberechnung Wohnung

BERECHNUNG DER NETTORENDITE:

Kaufpreis	79.500 €
Nebenkosten ca. 11%	8.745 €
Kaufpreis gesamt	88.245 €

Mieteinnahme:

Wohnfläche 60 m²

Mietannahme /m² **7,00 €**

Stellplatz /Monat **0,00 €**

Mieteinnahme/Monat: 420 €

Mieteinnahme/Jahr: 5.040 €

- Bewirtschaftungskosten 24,00%

geschätzt zirka: 1.210 €

Mieteinnahme netto **3.830 €**

Faktor netto: 23,04

Faktor brutto: 15,77

Rendite netto **4,34%**

Kaufpreis	Nettorendite			
	Mieteinnahme pro m ²			
	7	7,25	7,5	7,75
69.500 €	4,97%	5,14%	5,32%	5,50%
74.500 €	4,63%	4,80%	4,96%	5,13%
79.500 €	4,34%	4,50%	4,65%	4,81%
84.500 €	4,08%	4,23%	4,38%	4,52%
89.500 €	3,86%	3,99%	4,13%	4,27%

BERECHNUNG DES LIQUIDEN ÜBERSCHUSSES PRO JAHR:

Kredit **20.000 €**

Zins + Tilgung 4,00%

Jahresrate 800 €

Überdeckung/Jahr **3.030 €**

Kredit	Überdeckung / Kreditaufnahme			
	Mieteinnahme pro m ²			
	7	7,25	7,5	7,75
10.000	3.430 €	3.567 €	3.704 €	3.841 €
20.000	3.030 €	3.167 €	3.304 €	3.441 €
30.000	2.630 €	2.767 €	2.904 €	3.041 €
40.000	2.230 €	2.367 €	2.504 €	2.641 €
50.000	1.830 €	1.967 €	2.104 €	2.241 €

Nicht umlagefähige Nebenkosten für den Vermieter wurden der Abrechnung 2018 entnommen

Für die Richtigkeit wird keine Gewähr übernommen.

Steuerliche Aspekte wurde nicht berücksichtigt.