



Dr. Erich Schechner
Immobilienberatung



QUADRATISCH PRAKTISCH GUT

**Kapitalanlage mit guter Rendite
(3,60%)**

ADRESSE: Provinzialstraße 239 in 44388 Dortmund

Kaufpreis: € 59.500,--

Kaufprovision: 4,76 % inkl. Mehrwertsteuer

Wohnfläche: ca. 47,01 m²

Miteigentumsanteil: 57/1.000

Mieteinnahme: €/Monat 300,-- (ohne Nebenkosten)

Rücklagen: € 23.403,--

Nettorendite: 3,60%

Lage: Erdgeschoß links als 2-Zimmer-Wohnung

Nebenkosten: €/Monat 104,-- (2018, nicht umlagefähig)

Baujahr: 1963

Grundstück: 212 m²

Zimmer: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche und Bad

Badezimmer: Badewanne Toilette, Waschbecken. Innenliegend

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

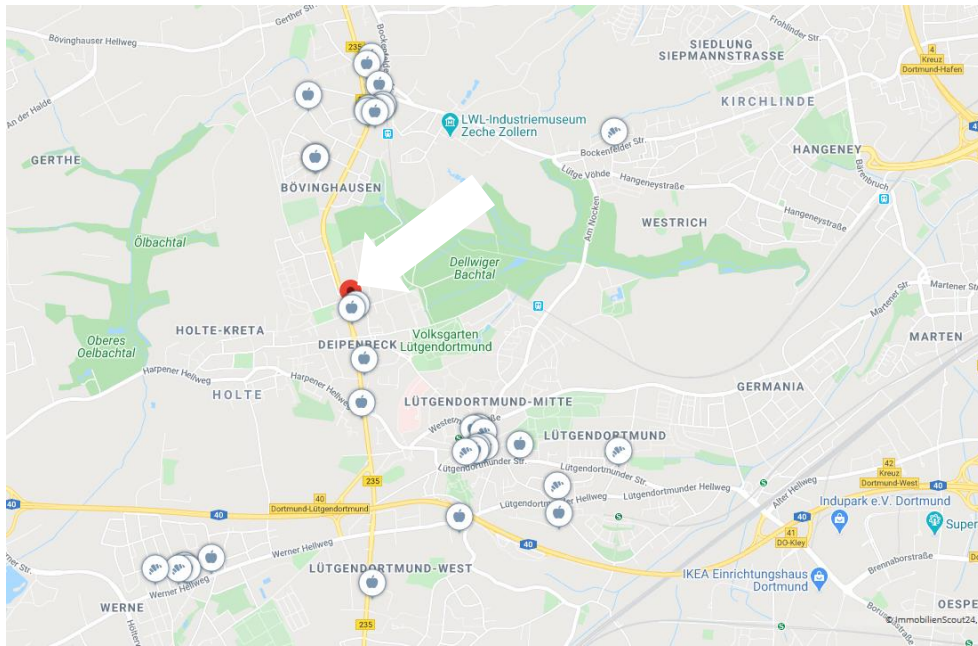
Büro Bonn: Ellesdorfer Straße 9, 53179 Bonn

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

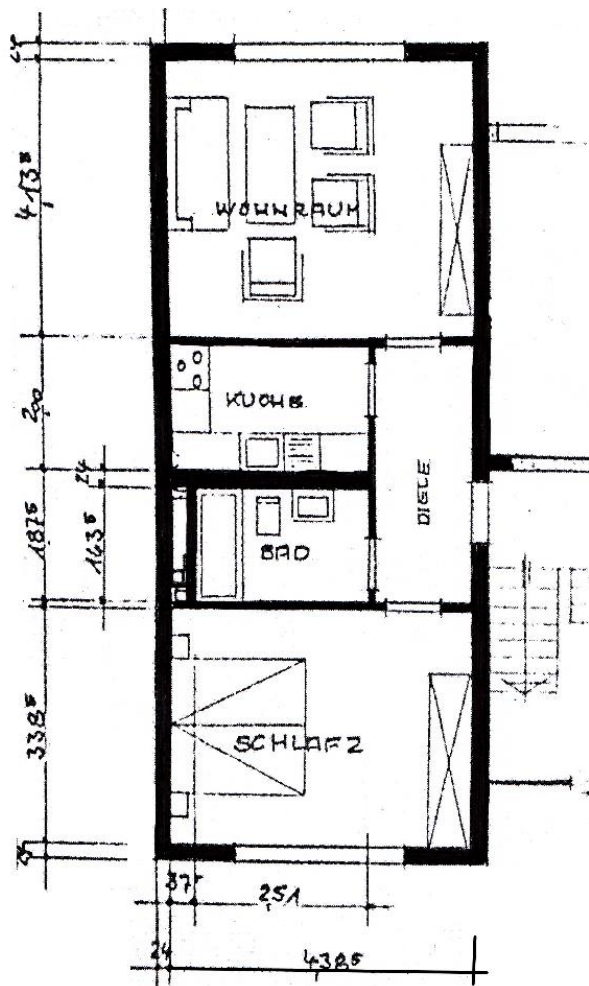
LAGE: Einkaufen und Bäckereien



BILDER DER WOHNUNG:







Wohnung Nr. 1:

WoZi:	4,38 x 4,13	= 18,08 m ²
SchlaZi:	4,38 x 3,38	= 14,80 m ²
Küche:	2,88 x 2,00	= 5,76 m ²
Diele:	1,38 x 3,76	= 5,18 m ²
Bad:	2,51 x 1,63	= 4,10 m ²
Summe:		= 47,93 m ²

Renditeberechnung Wohnung

BERECHNUNG DER NETTORENDITE:

Kaufpreis	59.500 €
Nebenkosten ca. 11%	6.545 €
Kaufpreis gesamt	66.045 €

Mieteinnahme:

Wohnfläche 47 m²

Mietannahme /m² **6,38 €**

Stellplatz /Monat **0,00 €**

Mieteinnahme/Monat: 300 €

Mieteinnahme/Jahr: 3.600 €

- Bewirtschaftungskosten 34,00%

IST zirka: 1.224 €

Mieteinnahme netto **2.376 €**

Faktor netto: 27,80

Faktor brutto: 16,53

Rendite netto **3,60%**

Kaufpreis	Nettorendite			
	Mieteinnahme pro m ²			
	6	6,38	6,5	7
50.000 €	4,02%	4,28%	4,36%	4,69%
55.000 €	3,66%	3,89%	3,96%	4,27%
59.500 €	3,38%	3,60%	3,66%	3,95%
64.500 €	3,12%	3,32%	3,38%	3,64%
69.500 €	2,90%	3,08%	3,14%	3,38%

BERECHNUNG DES LIQUIDEN ÜBERSCHUSSES PRO JAHR:

Kredit **20.000 €**

Zins+Tilgung 4,00%

Jahresrate 800 €

Überdeckung/Jahr **1.576 €**

Kredit	Überdeckung / Kreditaufnahme			
	Mieteinnahme pro m ²			
	6	6,38	6,5	7
10.000	1.833 €	1.975 €	2.020 €	2.206 €
20.000	1.433 €	1.575 €	1.620 €	1.806 €
30.000	1.033 €	1.175 €	1.220 €	1.406 €
40.000	633 €	775 €	820 €	1.006 €
50.000	233 €	375 €	420 €	606 €

Nicht umlagefähige Nebenkosten für den Vermieter wurden der letzten Abrechnung entnommen

Für die Richtigkeit wird keine Gewähr übernommen.

Steuerliche Aspekte wurde nicht berücksichtigt.