

Dortmund - Marten

# Eigentumswohnung mit Potential

Objektnummer: 25034105



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 135.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 82 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5**

**Objektnummer: 25034105 - 44379 Dortmund - Marten**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 25034105 - 44379 Dortmund - Marten

## Auf einen Blick

Objektnummer	25034105	Kaufpreis	135.000 EUR
Wohnfläche	ca. 82 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Etage	1	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3.5	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	2	Nutzfläche	ca. 8 m <sup>2</sup>
Badezimmer	1	Ausstattung	Gäste-WC
Baujahr	1900		

Objektnummer: 25034105 - 44379 Dortmund - Marten

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	166.30 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	22.08.2031	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1900

Objektnummer: 25034105 - 44379 Dortmund - Marten

## Die Immobilie



Objektnummer: 25034105 - 44379 Dortmund - Marten

## Die Immobilie



Objektnummer: 25034105 - 44379 Dortmund - Marten

## Die Immobilie



Objektnummer: 25034105 - 44379 Dortmund - Marten

## Die Immobilie



Objektnummer: 25034105 - 44379 Dortmund - Marten

## Die Immobilie



**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN

**Top-Makler Dortmund**

★★★★★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 10/26

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0231-49 66 55 0

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**Objektnummer: 25034105 - 44379 Dortmund - Marten**

## **Ein erster Eindruck**

**Diese Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses und bietet eine durchdachte Raumaufteilung, solide Ausstattungsdetails und eine gepflegte Atmosphäre in einem ruhigen und dennoch gut angebundenen Wohnumfeld. Die Wohnung bietet neben dem Wohnzimmer, eine Küche, ein Gäste WC und ein Badezimmer mit Dusche. Zwei Schlafzimmer bieten verschiedene Nutzungsmöglichkeiten. Eines der Schlafzimmer ist mit einer Klimaanlage ausgestattet.**

**Wenn Sie Wert auf ein zeitgemäßes Zuhause mit Potential legen und eine Wohnung suchen, die sowohl funktional als auch komfortabel ist, laden wir Sie gerne zu einer Besichtigung ein. Lassen Sie sich vor Ort von den Möglichkeiten begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Termin.**

**Objektnummer: 25034105 - 44379 Dortmund - Marten**

## **Ausstattung und Details**

- Anbau von 1962 - 1991
- Dacheindeckung 2013 teilrenoviert
- ISO Glaskunststofffenster von 1998
- Klimaanlage im Schlafzimmer
- Gäste WC
- innenliegendes Bad mit Dusche
- Gaszentralheizung erneuert im Dez. 2025
- Rücklagen rund 22.000,-€

**Objektnummer: 25034105 - 44379 Dortmund - Marten**

## **Alles zum Standort**

**Die Infrastruktur in der direkten Umgebung ist vielseitig: Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsanbindungen und Freizeitangebote sind schnell erreichbar. Die Lage zeichnet sich durch ihre gute Erreichbarkeit und den kurzen Weg zu wichtigen Einrichtungen wie Schulen, Ärzten und Kindergärten aus. So lassen sich alltägliche Wege bequem erledigen.**

**Bereits in nur zwei Minuten erreichen Sie zu Fuß die „Schule an der Froschlake“ sowie mehrere Kindertagesstätten. Grundschulen wie die Friedens-Grundschule und die Hangeney-Grundschule sind in etwa elf Minuten zu Fuß erreichbar, während weiterführende Schulen wie das Bert-Brecht-Gymnasium in rund 18 Minuten erreichbar sind. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, beispielsweise durch die fußläufig erreichbare S-Bahn-Station Dortmund-Kirchlinde (ca. 10 Minuten Fußweg), ermöglicht eine stressfreie Mobilität für die ganze Familie.**

**Objektnummer: 25034105 - 44379 Dortmund - Marten**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 22.8.2031.  
Endenergieverbrauch beträgt 166.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 25034105 - 44379 Dortmund - Marten**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Deniz Secer**

---

**Feldbank 1, 44265 Dortmund**  
**Tel.: +49 231 - 49 66 55 0**  
**E-Mail: [dortmund@von-poll.com](mailto:dortmund@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**