

Dortmund - Innenstadt

Gemütliche 2-Zimmer-Wohnung mit durchdachter Aufteilung und modernem Bad

Objektnummer: 26034056



KAUFPREIS: 119.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 62 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26034056 - 44145 Dortmund - Innenstadt

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

Objektnummer: 26034056 - 44145 Dortmund - Innenstadt

Auf einen Blick

Objektnummer	26034056	Kaufpreis	119.000 EUR
Wohnfläche	ca. 62 m ²	Wohnung	Etagenwohnung
Etage	1	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	2		
Schlafzimmer	1		
Badezimmer	1		
Baujahr	1949	Modernisierung / Sanierung	2025
		Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 10 m ²

Objektnummer: 26034056 - 44145 Dortmund - Innenstadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	182.10 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	27.04.2036	Energie-Effizienzklasse	F
Befeuernng	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1949

Objektnummer: 26034056 - 44145 Dortmund - Innenstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26034056 - 44145 Dortmund - Innenstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26034056 - 44145 Dortmund - Innenstadt

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

Objektnummer: 26034056 - 44145 Dortmund - Innenstadt

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL
IMMOBILIEN



Capital

MAKLER-KOMPASS
HERF 10/2023

Top-Makler Dortmund

★★★★★
Höchstnote für
Von Poll Immobilien

IM TEST: 2.884 Makler GÜLTIG BIS 10/22

Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0231 - 49 66 55 0

Shop Dortmund & Herdecke | Feldbank 1 | 44265 Dortmund | dortmund@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

www.von-poll.com/dortmund

Objektnummer: 26034056 - 44145 Dortmund - Innenstadt

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Etagenwohnung befindet sich in einem im Jahr 1949 errichteten Mehrfamilienhaus und bietet eine Wohnfläche von ca. 62 m². Die Wohnung zeichnet sich durch eine durchdachte Flächenaufteilung und einen guten Grundriss aus, was das Platzangebot optimal nutzbar macht. Insgesamt stehen Ihnen zwei großzügige Zimmer zur Verfügung, darunter ein separates Schlafzimmer und ein komfortabler Wohnbereich. Die Wohnung wurde zuletzt im Jahr 2025 modernisiert und befindet sich in einem ordentlichen Zustand. Das Wohnkonzept wird durch eine Etagenheizung sinnvoll ergänzt, die für angenehme Wärme sorgt. Das neue Badezimmer wurde im Zuge der letzten Modernisierung erneuert und bietet zeitgemäßen Komfort. Beim Betreten der Wohnung eröffnet sich ein heller Wohnbereich, der durch große Fenster angenehm viel Tageslicht erhält. Der Boden im Wohnzimmer ist mit Laminat gestaltet, was den Raum pflegeleicht und modern wirken lässt. Das Schlafzimmer ist separat begehbar und bietet Ruhe für die Erholung nach einem langen Tag. Dank des guten Grundrisses lässt sich das Zimmer individuell einrichten. Das modernisierte Badezimmer überzeugt mit neuen Sanitärobjekten und entspricht aktuellen Wohnansprüchen. Die Lage der Wohnung eignet sich sowohl für Paare als auch für Singles, die eine gut aufgeteilte Etagenwohnung in einem gepflegten Umfeld suchen. Auch die unmittelbare Umgebung des Hauses vermittelt einen angenehmen Eindruck eines ruhigen Wohnquartiers. Ein weiterer Vorteil ist die flexible Nutzung der Räume, die durch die gute Flächenaufteilung noch unterstützt wird. Die Immobilie bietet somit beste Voraussetzungen, um eigene Wohnideen zu verwirklichen. Die gepflegten Allgemeinflächen des Hauses unterstreichen den einladenden Gesamteindruck. Zusammengefasst erhalten Sie mit dieser Wohnung eine attraktive Immobilie, die mit modernisiertem Badezimmer, gepflegtem Zustand, flexiblem Grundriss und solider Ausstattung punktet.

Kontaktieren Sie uns gerne für einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich

vor Ort von den Vorzügen dieser Wohnung.

Objektnummer: 26034056 - 44145 Dortmund - Innenstadt

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in innenstadtnaher Lage im Dortmunder Norden mit einer gut ausgebauten Infrastruktur. Die Umgebung ist geprägt von einer Mischung aus Wohn- und Geschäftsnutzung und eignet sich besonders für Menschen, die eine zentrale Lage mit kurzen Wegen bevorzugen.

In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte in wenigen Gehminuten. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut, mit Straßenbahn- und Bushaltestellen wie Münsterstraße und Nordmarkt in etwa 3 Minuten Fußweg erreichbar. Auch die medizinische Versorgung ist durch Apotheken und Arztpraxen in ca. 3 bis 10 Minuten sowie das Klinikzentrum Nord in rund 14 Minuten fußläufig sichergestellt. Ergänzt wird die Lage durch Grünflächen wie den Nordmarkt und den Bürgergarten, die in wenigen Minuten erreichbar sind und Raum für Erholung bieten.

Objektnummer: 26034056 - 44145 Dortmund - Innenstadt

Weitere Informationen

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: 26034056 - 44145 Dortmund - Innenstadt

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com