

Dortmund - Innenstadt

Renditestarke Kapitalanlage in Dortmund-Nordstadt: Steuersparpotenzial dank Gutachten

Objektnummer: 26034056



KAUFPREIS: 99.000 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
Wohnfläche	ca. 62 m ²
Etage	1
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1949

Kaufpreis	99.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
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/m²a
Energieausweis gültig bis	27.04.2036	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	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



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
IN THE WORLD

www.von-poll.com/dortmund

Objektnummer: 26034056 - 44145 Dortmund - Innenstadt

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte und solide vermietete 2-Zimmer-Etagenwohnung (ca. 62 m²) im pulsierenden Dortmunder Norden bietet Investoren und strategischen Portfolio-Haltern eine erstklassige Gelegenheit zur Erweiterung ihres Bestandes. Das absolute Highlight für professionelle Kapitalanleger: Es liegt ein aktuelles Nutzungsdauergutachten vor, welches hervorragende verkürzte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten (AfA) bietet und die Rentabilität dieses Objekts massiv steigert!

Ihre Investitions-Vorteile auf einen Blick:

Steuerlicher Hebel: Profitieren Sie von den verkürzten Abschreibungszeiten durch das vorhandene Gutachten – ein enormer Cashflow-Vorteil für Ihr Portfolio!

Rechtliche Planungssicherheit: Die Wohnung befindet sich in einem Sanierungsgebiet, wobei schriftlich garantiert vorliegt, dass keine Ausgleichszahlungen anfallen. Volle Sicherheit ohne versteckte Kosten. **Miet-Sicherheit:** Die Wohnung ist zuverlässig vermietet. Ein reaktivierbarer Räumungstitel liegt vor und bietet dem neuen Eigentümer maximale rechtliche Absicherung im Bedarfsfall.

Substanz: Das Objekt wurde erst im Jahr 2025 modernisiert. Das Badezimmer überzeugt mit neuen Sanitärobjekten und zeitgemäßem Komfort.

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