

Dortmund - Innenstadt

# MFH in Top Lage am Westfalenpark

Objektnummer: 25034069



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

**KAUFPREIS: 1.140.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 408 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 15 • GRUNDSTÜCK: 333 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25034069 - 44141 Dortmund - Innenstadt**

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

Objektnummer: 25034069 - 44141 Dortmund - Innenstadt

## Auf einen Blick

Objektnummer	25034069	Kaufpreis	1.140.000 EUR
Wohnfläche	ca. 408 m <sup>2</sup>	Haus	Mehrfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	15	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	11	Nutzfläche	ca. 32 m <sup>2</sup>
Badezimmer	5	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Baujahr	1950		

Objektnummer: 25034069 - 44141 Dortmund - Innenstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	140.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	30.03.2036	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1950

Objektnummer: 25034069 - 44141 Dortmund - Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25034069 - 44141 Dortmund - Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25034069 - 44141 Dortmund - Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25034069 - 44141 Dortmund - Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25034069 - 44141 Dortmund - Innenstadt

## Die Immobilie



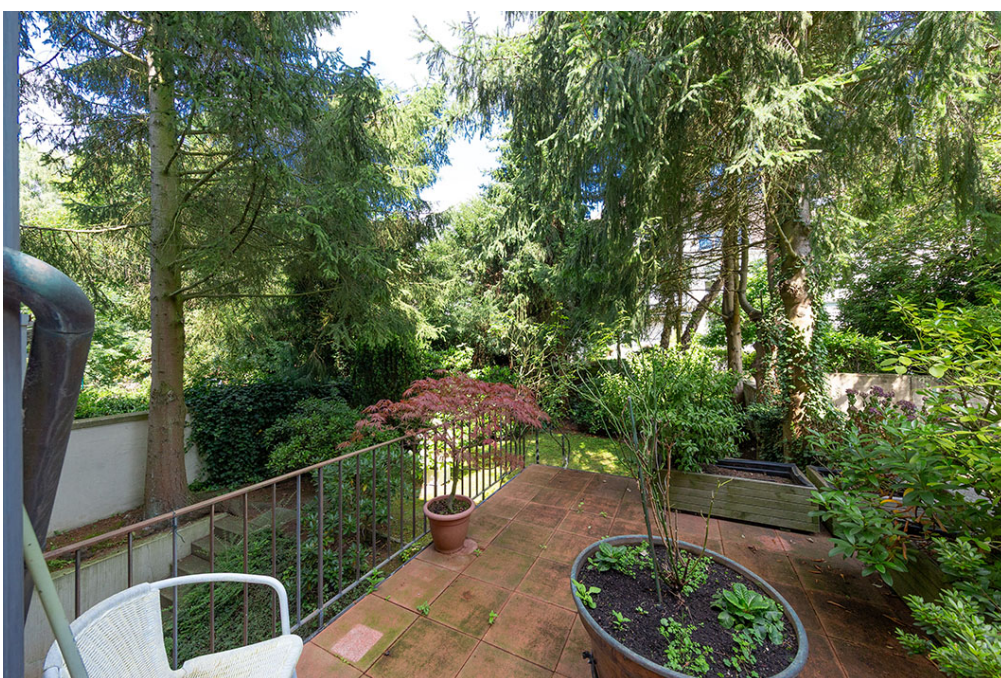
Objektnummer: 25034069 - 44141 Dortmund - Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25034069 - 44141 Dortmund - Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25034069 - 44141 Dortmund - Innenstadt

## Die Immobilie



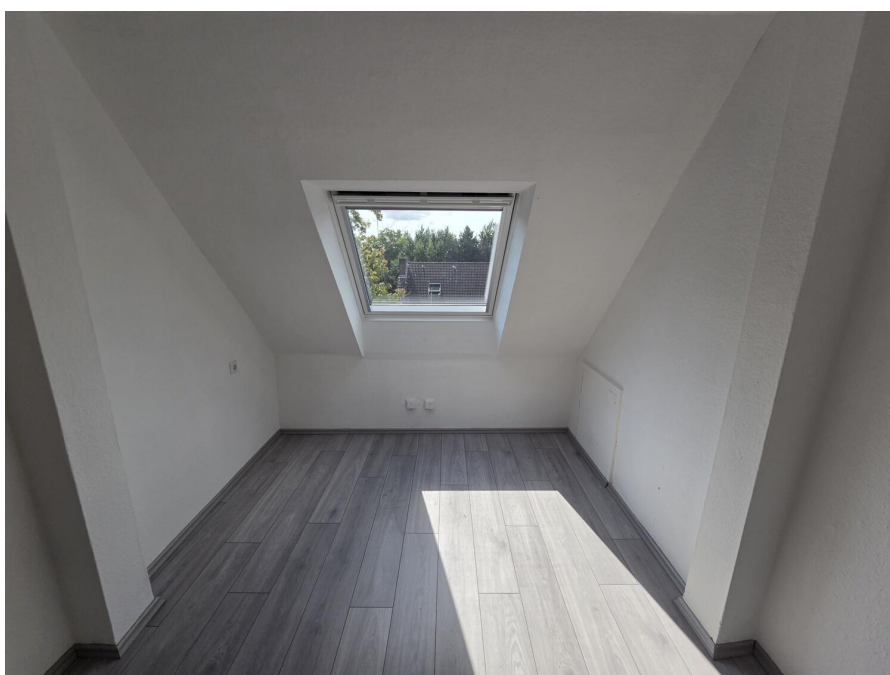
Objektnummer: 25034069 - 44141 Dortmund - Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25034069 - 44141 Dortmund - Innenstadt

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25034069 - 44141 Dortmund - Innenstadt**

## Ein erster Eindruck

In einer der begehrtesten Wohnlagen Dortmunds, unmittelbar am Westfalenpark, präsentiert sich dieses gepflegte Mehrfamilienhaus als attraktive Kapitalanlage mit zusätzlichem Eigennutzungspotenzial.

Die Immobilie blickt auf eine bewegte Historie zurück: Ursprünglich um 1913 errichtet, wurde das Gebäude im Zweiten Weltkrieg beschädigt und im Jahr 1976 teilweise kernsaniert.

Das Herzstück der Immobilie bildet die großzügige Eigentümerwohnung, die sich über das Hochparterre sowie das Souterrain erstreckt und mit einer Wohnfläche von ca. 163 m<sup>2</sup> überzeugt. Die Einheit bietet ein durchdachtes Raumkonzept mit mehreren Schlafzimmern, großzügigen Wohnbereichen sowie vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien oder anspruchsvolle Eigennutzer. Ein besonderes Highlight ist der kleine, geschützte Stadtgarten zur Eigennutzung, sowie der private, kleine Pool, der exklusiven Wohnkomfort und eine außergewöhnliche Wohlfühlatmosphäre schafft. Für diese Einheit wurde 2025 eine neue Viessmann-Gasbrennwerttherme eingebaut.

Ergänzt wird das Objekt durch drei weitere, teilweise vermietete Wohneinheiten, die stabile Mieteinnahmen generieren und die Immobilie sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer besonders interessant machen. Die Kombination aus laufenden Erträgen und hochwertigem Wohnraum für den Eigenbedarf stellt eine seltene Gelegenheit in dieser Lage dar.

Die unmittelbare Nähe zum Westfalenpark sorgt für eine hohe Lebensqualität mit vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer guten Anbindung an die Dortmunder Innenstadt sowie einer hervorragenden Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln.

**Fazit:**

Eine vielseitige Immobilie mit interessanter Historie in erstklassiger Lage – ideal für Eigennutzer mit Anspruch und Investoren mit Blick für nachhaltige Werte.

**Objektnummer: 25034069 - 44141 Dortmund - Innenstadt**

## **Ausstattung und Details**

- Eigentümerwohnung überwiegend Fußbodenheizung
- EG + 1. OG Etagenheizung Bj. 2025 (Leerstand) ca. 163m<sup>2</sup> Wfl.
- 2. OG Etagenheizung (Leerstand) ca. 102m<sup>2</sup> Wfl.
- 3. OG Etagenheizung (vermietet) ca. 100m<sup>2</sup> Wfl.
- DG Nachtspeicher (Leerstand) ca. 43m<sup>2</sup> Wfl.
- Wohnfläche insg. 408m<sup>2</sup>
- mögliche zu erzielende Kaltmiete im Jahr = ca. 60.000,-€ (12,25€ je m<sup>2</sup>)  
bis ca. 73.000,-€ (15€ je m<sup>2</sup>)

**Objektnummer: 25034069 - 44141 Dortmund - Innenstadt**

## **Alles zum Standort**

Der Stadtteil Innenstadt-Ost besticht durch seine zentrale Lage und eine dichte, stabile Bevölkerungsstruktur die eine hohe Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Bestandsimmobilien generiert. Die Wohnbebauung mit einer Mischung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie modernisierten Altbauwohnungen in begehrten Vierteln wie dem Klinik- und Kaiserviertel unterstreicht die Attraktivität dieses urbanen Quartiers. Die exzellente Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Nähe zu bedeutenden Einrichtungen wie Messe und Stadion schaffen ein lebendiges Umfeld mit hoher Lebensqualität. Die steigenden Mietpreise bei gleichzeitig verkürzten Verkaufszeiten belegen die starke Nachfrage und das Potenzial für eine nachhaltige Wertsteigerung.

Für Investoren bietet diese Lage eine ausgewogene Kombination aus stabiler Nachfrage, attraktiver Mietpreisentwicklung und hervorragender Infrastruktur. Die zentrale Position in Dortmund Innenstadt-Ost, gepaart mit der Nähe zu bedeutenden Wirtschaftszentren und einer breit gefächerten Versorgung, schafft ein solides Fundament für nachhaltige Wertsteigerungen und eine sichere Kapitalanlage. Dieses Umfeld macht den Standort zu einer erstklassigen Wahl für Anleger, die auf langfristige Stabilität und ein ausgewogenes Rendite-Risiko-Profil setzen.

**Objektnummer: 25034069 - 44141 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: 25034069 - 44141 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](mailto:dortmund@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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