

Dortmund - Kley

# 3-Familien-Doppelhaushälfte mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

Objektnummer: 25034097



**KAUFPREIS: 679.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 449 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 13.5 • GRUNDSTÜCK: 824 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25034097 - 44149 Dortmund - Kley**

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

Objektnummer: 25034097 - 44149 Dortmund - Kley

## Auf einen Blick

|              |                        |                            |                                                                           |
|--------------|------------------------|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 25034097               | Kaufpreis                  | 679.000 EUR                                                               |
| Wohnfläche   | ca. 449 m <sup>2</sup> | Haus                       | Mehrfamilienhaus                                                          |
| Dachform     | Walmdach               | Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zimmer       | 13.5                   |                            |                                                                           |
| Schlafzimmer | 9                      |                            |                                                                           |
| Badezimmer   | 6                      |                            |                                                                           |
| Baujahr      | 1912                   | Modernisierung / Sanierung | 2015                                                                      |
| Stellplatz   | 8 x Freiplatz          | Nutzfläche                 | ca. 188 m <sup>2</sup>                                                    |
|              |                        | Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung                                  |

Objektnummer: 25034097 - 44149 Dortmund - Kley

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                             |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | BEDARF                      |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht  | Endenergiebedarf            | 280.20 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 07.12.2035     | Energie-Effizienzklasse     | H                           |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1912                        |

Objektnummer: 25034097 - 44149 Dortmund - Kley

## Die Immobilie



Objektnummer: 25034097 - 44149 Dortmund - Kley

## Die Immobilie



Objektnummer: 25034097 - 44149 Dortmund - Kley

## Die Immobilie



Objektnummer: 25034097 - 44149 Dortmund - Kley

## Die Immobilie



Objektnummer: 25034097 - 44149 Dortmund - Kley

## Die Immobilie



Objektnummer: 25034097 - 44149 Dortmund - Kley

## Die Immobilie



Objektnummer: 25034097 - 44149 Dortmund - Kley

## Die Immobilie



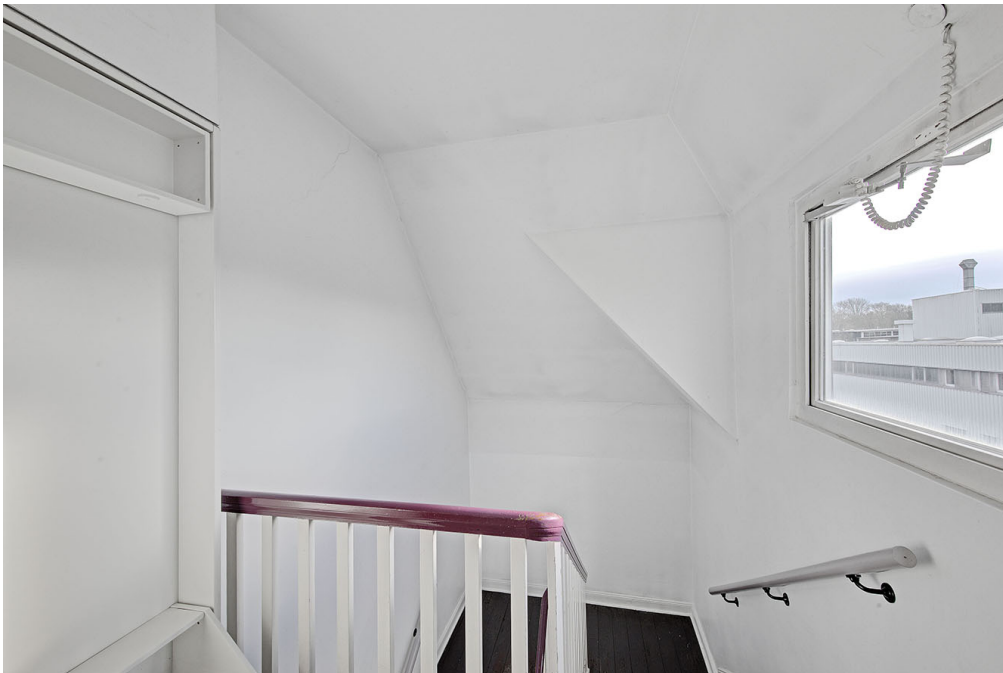
Objektnummer: 25034097 - 44149 Dortmund - Kley

## Die Immobilie



Objektnummer: 25034097 - 44149 Dortmund - Kley

## Die Immobilie



Objektnummer: 25034097 - 44149 Dortmund - Kley

## 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: 25034097 - 44149 Dortmund - Kley

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



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)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin:

T.: 0231-49 66 55 0

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

**Objektnummer: 25034097 - 44149 Dortmund - Kley**

## Ein erster Eindruck

Diese attraktive 3-Familien-Doppelhaushälfte überzeugt durch großzügige Wohnflächen, eine solide Bausubstanz und ein harmonisches Wohnumfeld. Das Objekt eignet sich ideal sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer, die eine Kombination aus Wohnen und Vermieten suchen.

Das Haus umfasst drei separat abgeschlossene Wohneinheiten, die sich durch helle Räume, eine durchdachte Raumaufteilung und eine angenehme Wohnatmosphäre auszeichnen. Jede Einheit bietet komfortable Wohnbereiche, und gut nutzbare Grundrisse. Ein sonniger Garten sowie mehrere Stellplätze runden das Angebot ab und machen das Haus besonders attraktiv für große Familien oder Paare mit größerem Platzbedarf.

Die Wohnung im Erdgeschoss besticht durch einen großzügigen Wohn- und Essbereich, der viel Raum für individuelle Gestaltung und gemütliches Beisammensein bietet. Ein besonderes Highlight ist der angrenzende Wintergarten, der nicht nur für lichtdurchflutete Wohnatmosphäre sorgt, sondern zugleich einen direkten Zugang zum Garten eröffnet.

Der Übergang zwischen Innen- und Außenbereich gelingt hier besonders harmonisch – ideal für entspannte Stunden im Grünen, Familienfeiern oder einfach zum Genießen des Ausblicks in den eigenen Garten.

Die Immobilie wird derzeit als Wohnheim für Gehörlose genutzt und befindet sich in einem entsprechend gepflegten, funktionalen Zustand. Ein Teil der Fenster wurde erneuert, die Wohnbereiche laufend renoviert.

Durch ihre Raumaufteilung, die drei abgeschlossenen Wohneinheiten sowie die attraktive Lage eröffnet das Objekt vielseitige Nutzungsoptionen für die Zukunft.

Aufgrund der Nähe zur Universität bietet sich insbesondere eine Nutzung als

Studenten-Wohngemeinschaft an. Die große Erdgeschosswohnung mit Wintergarten und direktem Gartenzugang eignet sich hervorragend als Gemeinschaftsbereich, während die beiden oberen Einheiten flexible Wohn- und Rückzugsräume für mehrere Studierende schaffen. Diese Kombination macht das Haus zu einer äußerst interessanten Option für Investoren, die auf stabile Nachfrage und gute Vermietbarkeit setzen.

Diese 3-Familien-Doppelhaushälfte verbindet stabile Mieterträge, flexible Nutzungsmöglichkeiten und wertbeständige Wohnqualität – eine seltene Gelegenheit für Investoren und Eigennutzer gleichermaßen. Das Objekt wird vollständig geräumt übergeben.

**Objektnummer: 25034097 - 44149 Dortmund - Kley**

## Alles zum Standort

Dank der ruhigen und dennoch gut angebundenen Lage profitieren Bewohner von kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, medizinischer Versorgung und öffentlichen Verkehrsmitteln. Die Umgebung ist geprägt von einer angenehmen Nachbarschaft.

Lageort: Dortmund-Kley, ein Stadtteil im Nordosten von Dortmund, der zum Stadtbezirk U: Eving/Asseln gehört.

Kley liegt näher am U-Bahnhof Kley/ Nordosttor, in einem überwiegend ruhigen Wohn- und Mischgebiet.

In der Umgebung befinden sich Vorwiegend Wohnhäuser, einige Einkaufsmöglichkeiten, verschiedene Dienstleister und Versorgungseinrichtungen sind schnell erreicht.

Gute verkehrliche Anbindung durch Buslinien in Richtung Innenstadt und weitere Stadtteile; der Regionalverkehr ist ebenfalls erreichbar.

Infrastruktur: Nahversorgung, Grundschule und Spielplätze in erreichbarer Nähe; medizinische Versorgung in der weiteren Umgebung (Praxis- und Kliniklage je nach nächster Größe in Dortmund-Essen-Ruhrgebiet).

Verkehrsanbindung: Gute Erreichbarkeit über die Hauptstraßen in Dortmund-Kley, Anbindung an größere Verkehrsknotenpunkte über die umliegenden Schnellstraßen und Buslinien. Parkmöglichkeiten in der Regel vorhanden in Wohngebiet.

**Objektnummer: 25034097 - 44149 Dortmund - Kley**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.12.2035.

Endenergiebedarf beträgt 280.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1912.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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 vorbehaltenlich 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: 25034097 - 44149 Dortmund - Kley**

## 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)