

Dortmund - Innenstadt

# Attraktive Eigentumswohnung in begehrter Lage nahe Westfalenpark

Objektnummer: 26034064



KAUFPREIS: 298.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 90 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

**Objektnummer: 26034064 - 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: 26034064 - 44141 Dortmund - Innenstadt

## Auf einen Blick

Objektnummer	26034064	Kaufpreis	298.000 EUR
Wohnfläche	ca. 90 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Etage	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	2	Nutzfläche	ca. 20 m <sup>2</sup>
Badezimmer	1	Ausstattung	Einbauküche, Balkon
Baujahr	1953		

Objektnummer: 26034064 - 44141 Dortmund - Innenstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Energieinformationen	<b>VERBRAUCH</b>
Energieausweis gültig bis	27.08.2028	Endenergieverbrauch	134.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Befuerung	Gas	Energie-Effizienzklasse	E
		Baujahr laut Energieausweis	1953

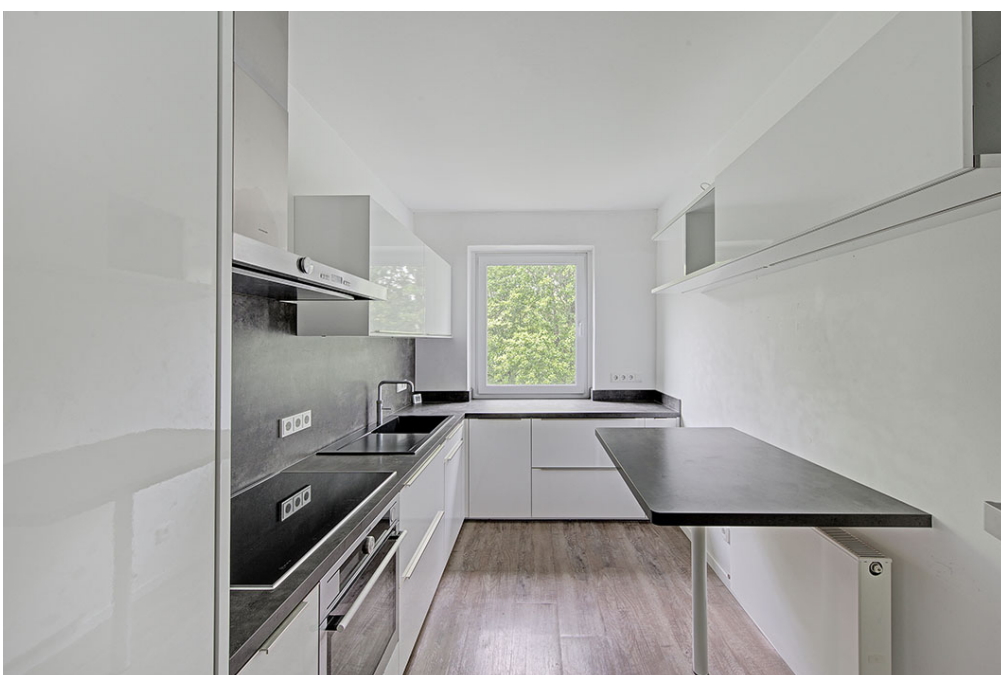
Objektnummer: 26034064 - 44141 Dortmund - Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26034064 - 44141 Dortmund - Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26034064 - 44141 Dortmund - Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26034064 - 44141 Dortmund - Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26034064 - 44141 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

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: 26034064 - 44141 Dortmund - Innenstadt**

## **Ein erster Eindruck**

Diese gepflegte Eigentumswohnung überzeugt durch ihre hervorragende, innenstadtnahe Lage in Dortmund, unweit des Westfalenparks. Die Kombination aus urbanem Wohnen, guter Infrastruktur und hohem Freizeitwert macht diesen Standort besonders attraktiv – sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Die Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und bietet einen durchdachten Grundriss mit insgesamt drei Zimmern. Neben einem großzügigen und lichtdurchfluteten Wohnzimmer mit Zugang zum geräumigen Balkon, stehen zwei weitere Zimmer zur Verfügung, die sich ideal als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lassen.

In den Jahren 2015 und 2016 wurde die Wohnung umfassend und hochwertig saniert. Dabei wurden zahlreiche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, die der Immobilie einen zeitgemäßen Wohnkomfort verleihen. Die gesamte Elektrik wurde erneuert, hochwertige Vinylböden verlegt und sämtliche Wände mit modernen Fließtapeten ausgestattet. Zudem wurden neue Fenster mit Dreifachverglasung und erhöhtem Schallschutz eingebaut, die für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgen.

Besonderes Augenmerk wurde auf die Gestaltung des Badezimmers gelegt. Dieses präsentiert sich modern und hochwertig mit einer großzügigen, bodengleichen Dusche inklusive eleganter Glasabtrennung. Flache Design-Heizkörper unterstreichen den zeitgemäßen Charakter der Wohnung.

Ein weiteres Highlight ist die moderne Einbauküche, die bereits im Kaufpreis enthalten ist. Sie verfügt über hochwertige Elektrogeräte und bietet optimale Voraussetzungen für komfortables Kochen und Wohnen. Weiterhin gehören zu der Wohnung noch ein großer Kellerraum und ein Zimmer im Dachgeschoss, welches z.B. als Homeoffice Büro genutzt werden könnte.

**Objektnummer: 26034064 - 44141 Dortmund - Innenstadt**

## **Ausstattung und Details**

**Kernsaniert im Jahre 2015-2016 und von einer Architektin gestaltet.**

**Die Wohnung besitzt unter anderem folgende Ausstattung:**

- Eingangstür mit erhöhter Sicherheitsstufe
- Neue Elektrik, die modernen Ansprüchen entspricht. KNX Vorbereitung vorhanden.
- Hochwertiger Vinylboden in Holzoptik
- Fliestapete in ganzer Wohnung
- Neue Fenster mit 3-Fach Verglasung und erhöhtem Schallschutz
- Flache hochwertige Heizkörper in jedem Zimmer

**Im Bad findet man:**

- italienische Großformatfliesen
- Bad Keramik von Vileroy & Boch, Duravit usw.
- Fussbodengleiche Dusche mit einer Glasabtrennung und Schiebetür 120cm x 75 cm
- Designheizkörper
- Spiegelschrank und Waschbecken Unterbauschränk

**Das Bad ist somit voll ausgestattet**

**Zu der Ausstattung gehört eine moderne Küche mit hochwertigen Geräten:**

- Heißwasserhahn von Quooker
- Backofen mit Dampfgarer von AEG
- Herd von Neff mit innovativer Joystickbedienung 80cm breit
- XXL Geschirrspüler
- Freistehender Kühlschrank von Liebherr
- Bei Frauen heissbegehrter Apothekerschrank
- LED Beleuchtung
- Usw.

**Objektnummer: 26034064 - 44141 Dortmund - Innenstadt**

## **Alles zum Standort**

Die Wohnung befindet sich in einer der gefragtesten Wohnlagen Dortmunds in unmittelbarer Nähe zum Westfalenpark. Die Kombination aus innenstadtnaher Lage, hervorragender Infrastruktur und hohem Freizeitwert macht diesen Standort besonders attraktiv.

Der Westfalenpark mit seinen weitläufigen Grünflächen, Spazierwegen und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet einen hohen Erholungswert. Auch der Rombergpark, das Stadionumfeld sowie zahlreiche Sport- und Freizeiteinrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung.

Die Dortmunder Innenstadt mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und kulturellen Angeboten ist schnell erreichbar. Eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gewährleistet kurze Wege in alle Stadtteile sowie zum Hauptbahnhof. Darüber hinaus sorgen die nahegelegenen Bundesstraßen und Autobahnanschlüsse der A40, A44 und A45 für eine optimale Verkehrsanbindung auch über die Stadtgrenzen hinaus.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen befinden sich in der näheren Umgebung und sind teilweise fußläufig erreichbar. Die Kombination aus urbanem Leben, kurzen Wegen und attraktiven Naherholungsmöglichkeiten macht diese Wohnlage besonders lebenswert und zählt zu den beliebtesten Wohnstandorten Dortmunds.

**Objektnummer: 26034064 - 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: 26034064 - 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)**