

Dortmund - Innenstadt

# zwei Wohnungen in TOP innenstadtnaher Lage

Objektnummer: 26034034



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

**KAUFPREIS: 249.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 105 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5**

**Objektnummer: 26034034 - 44139 Dortmund - Innenstadt**

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

Objektnummer: 26034034 - 44139 Dortmund - Innenstadt

## Auf einen Blick

Objektnummer	26034034	Kaufpreis	249.000 EUR
Wohnfläche	ca. 105 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Etage	1	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	2	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 25 m <sup>2</sup>
Baujahr	1905	Ausstattung	Einbauküche, Balkon

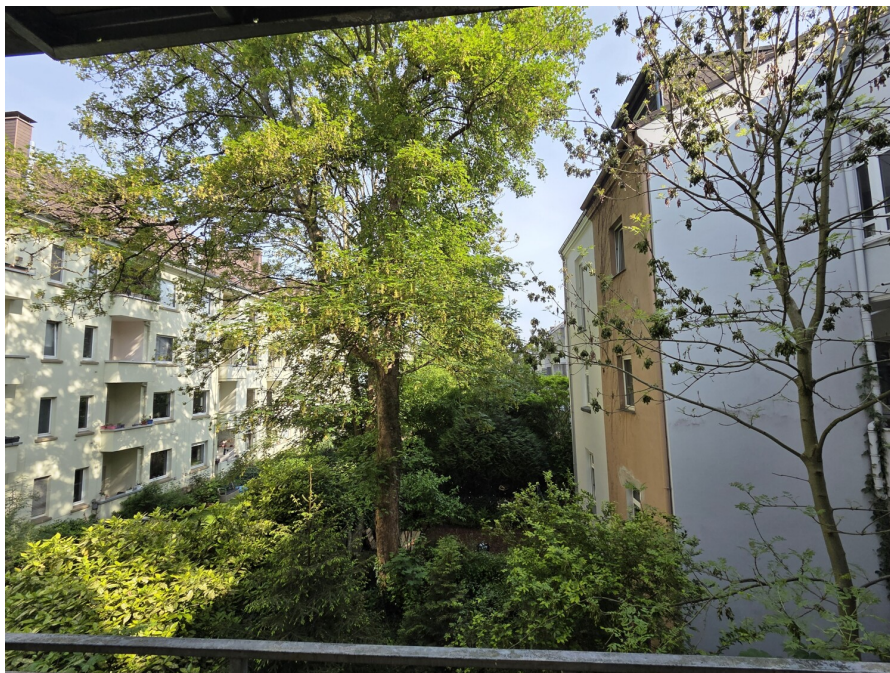
Objektnummer: 26034034 - 44139 Dortmund - Innenstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Etagenheizung</b>	Energieausweis	<b>Bedarfsausweis</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Gas</b>	Endenergiebedarf	<b>266.00 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>12.10.2027</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>H</b>
Befuerung	<b>Elektro</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>1905</b>

Objektnummer: 26034034 - 44139 Dortmund - Innenstadt

## Die Immobilie



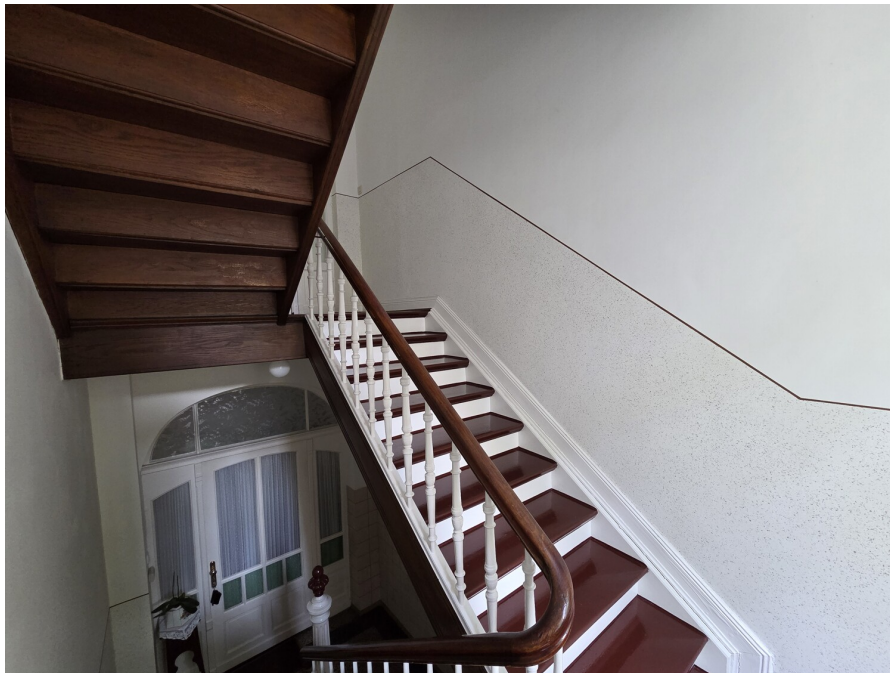
Objektnummer: 26034034 - 44139 Dortmund - Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26034034 - 44139 Dortmund - Innenstadt

## Die Immobilie



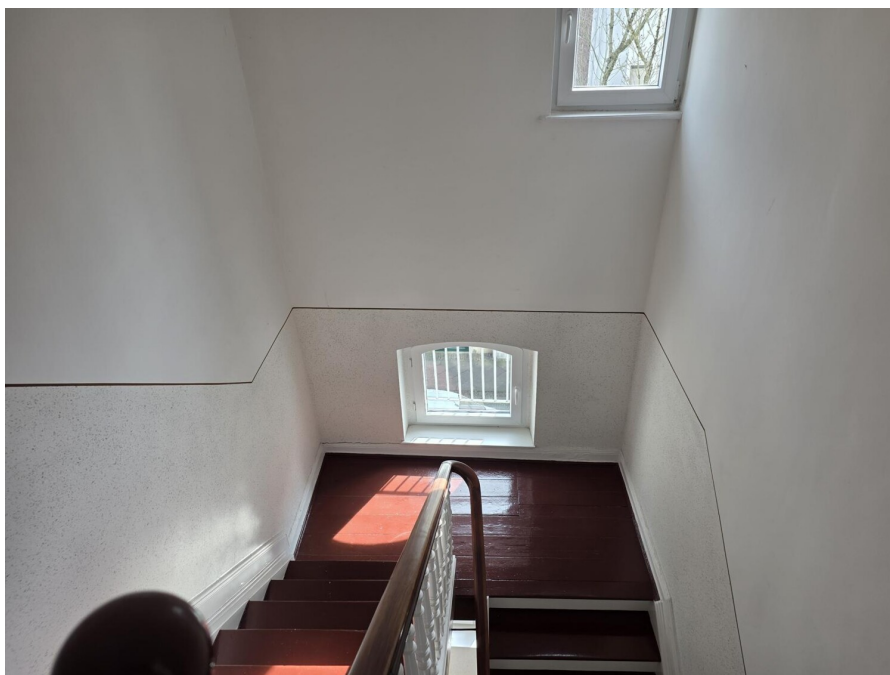
Objektnummer: 26034034 - 44139 Dortmund - Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26034034 - 44139 Dortmund - Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26034034 - 44139 Dortmund - Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26034034 - 44139 Dortmund - Innenstadt

## Die Immobilie



### AUSZUBILDENDER GESUCHT!

Wir suchen Sie zur Unterstützung als  
Auszubildender für den Bereich Immobilienkaufmann/-frau (w/m/d)  
Bewerbungen richten Sie bitte an:  
[dortmund@von-poll.com](mailto:dortmund@von-poll.com)

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

# 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: 26034034 - 44139 Dortmund - Innenstadt

## Die Immobilie



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

**Objektnummer: 26034034 - 44139 Dortmund - Innenstadt**

## **Ein erster Eindruck**

Angeboten werden hier zwei Wohnungen in einem Objekt.

Die erste Wohneinheit befindet sich im 1. Obergeschoss und verfügt über eine Wohnfläche von etwa 53 m<sup>2</sup>. Der Balkon wurde ca. 2004 erneuert und misst rund 4,5 m<sup>2</sup> – ideal, um entspannt Zeit an der frischen Luft zu verbringen. Die Wohnung ist aktuell vermietet und wurde im Jahr 2015 umfassend renoviert. Im Zuge dieser Arbeiten wurden das gesamte Bad komplett erneuert, Heizkörper sowie die Gastherme ausgetauscht, eine Einbauküche installiert und das Parkett aufgearbeitet worden. Die Elektrik wurde zudem etwa 2018 modernisiert, sodass ein zeitgemäßer Wohnstandard gewährleistet wird.

Die zweite Wohneinheit befindet sich im Dachgeschoss (3. Obergeschoss) und umfasst ca. 54 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Diese Einheit steht derzeit leer und wurde im Jahr 2021 teilweise renoviert. Dazu gehören ein neu gestaltetes Badezimmer, eine Einbauküche, die das Wohnen angenehm und funktional macht. Die Beheizung der Dachgeschosswohnung erfolgt über eine Nachtspeicherheizung.

Die Balkone beider Wohnungen wurden bereits im Jahr 2004 erneuert und bieten mit jeweils ca. 4,5 m<sup>2</sup> zusätzlichen Platz im Freien. Des Weiteren wurde 2015 die Fassade gestrichen und die Haustür erneuert, was dem Haus ein gepflegtes Erscheinungsbild verleiht.

Gerne stehen wir Ihnen für weiterführende Informationen sowie eine persönliche Besichtigung zur Verfügung. Sichern Sie sich diese attraktive Gelegenheit, die durch ihre Größe, Ausstattung und Geschichte überzeugt.

**Objektnummer: 26034034 - 44139 Dortmund - Innenstadt**

## **Ausstattung und Details**

**Wohneinheit im 1. OG ca. 53m<sup>2</sup> Wfl. (vermietet):**

- Elektrik ca. aus dem Bj. 2018
- 1.OG hat eine Gasetagenheizung
- Parkettboden
- Einbauküche mit Ausgang zum Balkon (ca. 4,5m<sup>2</sup> groß)
- diese Wohnung wurde 2015 umfangreich renoviert

**Bad komplett erneuert; Heizkörper neu; Gasterme neu; EBK; Parkett abgeschliffen**

- inkl. Kellerraum

**Wohneinheit DG (3.OG) leerstehend, ca. 54 m<sup>2</sup> Wfl.**

- 2021 umfangreich renoviert: neues Bad, EBK
- Wohneinheit inkl. Küche
- Balkone ca. 2004 erneuert (ca. 4,5m<sup>2</sup> groß)
- Wohneinheit im DG hat noch Nachtspeicher
- inkl. Kellerraum und Spitzboden
- 2015 wurde die Fassade gestrichen und die Haustür erneuert

**Objektnummer: 26034034 - 44139 Dortmund - Innenstadt**

## **Alles zum Standort**

**Die Immobilie mit Jugendstilfassade befindet sich in gut angebundener Lage im Dortmunder Kreuzviertel mit einer sehr guten Infrastruktur im direkten Umfeld. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Gehminuten erreichbar und ermöglichen eine komfortable Alltagsgestaltung.**

**Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe, während die nächstgelegene S-Bahn-Station in ca. 10–15 Minuten fußläufig erreichbar ist und eine schnelle Verbindung in die Dortmunder Innenstadt sowie in die umliegenden Stadtteile bietet. Dadurch ist eine flexible und unkomplizierte Mobilität gewährleistet.**

**Auch Familien profitieren von der Lage: Kindertagesstätten und Schulen befinden sich im näheren Umfeld und sind größtenteils bequem zu Fuß erreichbar. Ergänzt wird dies durch nahegelegene Grünflächen, die Raum für Erholung und Freizeit im Freien bieten.**

**Objektnummer: 26034034 - 44139 Dortmund - Innenstadt**

## **Sonstige Angaben**

**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: 26034034 - 44139 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)**