

Dortmund – Innenstadt

gepflegtes Mehrfamilienhaus in zentraler Lage

Objektnummer: 25034058



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 890.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 530 m² • GRUNDSTÜCK: 320 m²

Objektnummer: 25034058 - 44145 Dortmund – Innenstadt

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

Objektnummer: 25034058 - 44145 Dortmund – Innenstadt

Auf einen Blick

| | | | |
|--------------|------------|-----------------------|--|
| Objektnummer | 25034058 | Kaufpreis | 890.000 EUR |
| Wohnfläche | ca. 530 m² | Zins- und Renditehaus | Wohn- und Geschäftshaus |
| Baujahr | 1955 | Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| | | Zustand der Immobilie | gepflegt |
| | | Bauweise | Massiv |
| | | Gewerbefläche | ca. 204 m² |
| | | Vermietbare Fläche | ca. 734 m² |

Objektnummer: 25034058 - 44145 Dortmund – Innenstadt

Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|----------------------------|---------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart | Etagenheizung | Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht | Endenergieverbrauch | 192.80 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 27.01.2030 | Energie-Effizienzklasse | F |
| Befuerung | Gas | Baujahr laut Energieausweis | 1955 |

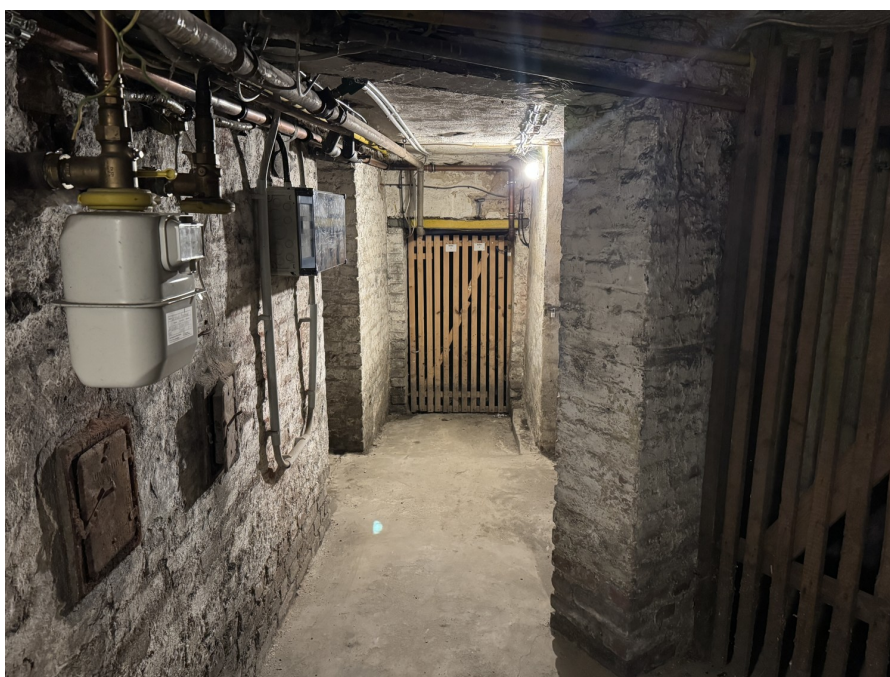
Objektnummer: 25034058 - 44145 Dortmund – Innenstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 25034058 - 44145 Dortmund – Innenstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 25034058 - 44145 Dortmund – Innenstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 25034058 - 44145 Dortmund – Innenstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 25034058 - 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: 25034058 - 44145 Dortmund – Innenstadt

Die Immobilie



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com

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

Objektnummer: 25034058 - 44145 Dortmund – Innenstadt

Ein erster Eindruck

Bei der angebotenen Immobilie handelt es sich um ein gepflegtes, fünfeinhalbgeschossiges Wohn- und Geschäftshaus nebst Hofgebäude in zentraler Lage der nördlichen Innenstadt. Ursprünglich im Jahre 1907 gebaut und nach dem Krieg wieder aufgebaut, befindet sich die Immobilie in gutem, laufend renovierten Zustand. Die Immobilie umfasst insgesamt 13 Wohneinheiten, sowie drei Gewerbeeinheiten und ist voll vermietet. Die Mieteinnahmen belaufen sich jährlich auf ca. 57.840,00€. Jede Mieteinheit ist mit einer separaten Gaskombitherme ausgestattet.

Insgesamt handelt es sich um eine interessante Investitionsmöglichkeit!

Objektnummer: 25034058 - 44145 Dortmund – Innenstadt

Ausstattung und Details

- massive Decken
- Dacheindeckung mit Tonziegel
- Dachgauben verschiefert
- zusätzlich ein 2-geschossiges Gebäude im Hof
- insg. 13 Wohneinheiten + 2 Gewerbeeinheiten + 1 Tonstudio im Hofgebäude
- Wohnfläche ca. 530m²
- Nutzfläche (Gewerbeeinheiten) ca. 204m²

Objektnummer: 25034058 - 44145 Dortmund – Innenstadt

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in der nördlichen Innenstadt und bietet eine gute Infrastruktur für Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Kindergärten, Schulen und vieles mehr. Die Verkehrsanbindung und der ÖPNV sind sehr gut ausgebaut.

Objektnummer: 25034058 - 44145 Dortmund – Innenstadt

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.1.2030.

Endenergieverbrauch beträgt 192.80 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25034058 - 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