

**Dortmund - Innenstadt**

# Attraktives, möbliertes Apartment in Bestlage des Dortmunder Kaiserviertels

**Objektnummer: 26034024**



**KAUFPREIS: 179.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 47 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

**Objektnummer: 26034024 - 44135 Dortmund - Innenstadt**

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

Objektnummer: 26034024 - 44135 Dortmund - Innenstadt

## Auf einen Blick

Objektnummer	26034024	Kaufpreis	179.000 EUR
Wohnfläche	ca. 47 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Etage	4	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	2		
Schlafzimmer	1		
Badezimmer	1		
Baujahr	1956	Modernisierung / Sanierung	2023
		Zustand der Immobilie	gepflegt
		Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 5 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 26034024 - 44135 Dortmund - Innenstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	80.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	01.10.2028	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1956

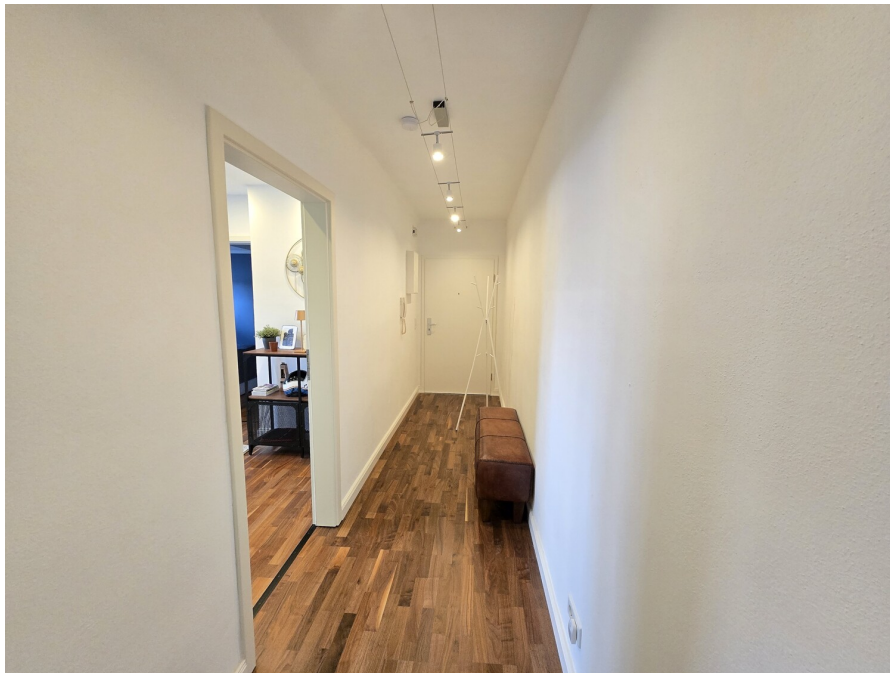
Objektnummer: 26034024 - 44135 Dortmund - Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26034024 - 44135 Dortmund - Innenstadt

## Die Immobilie



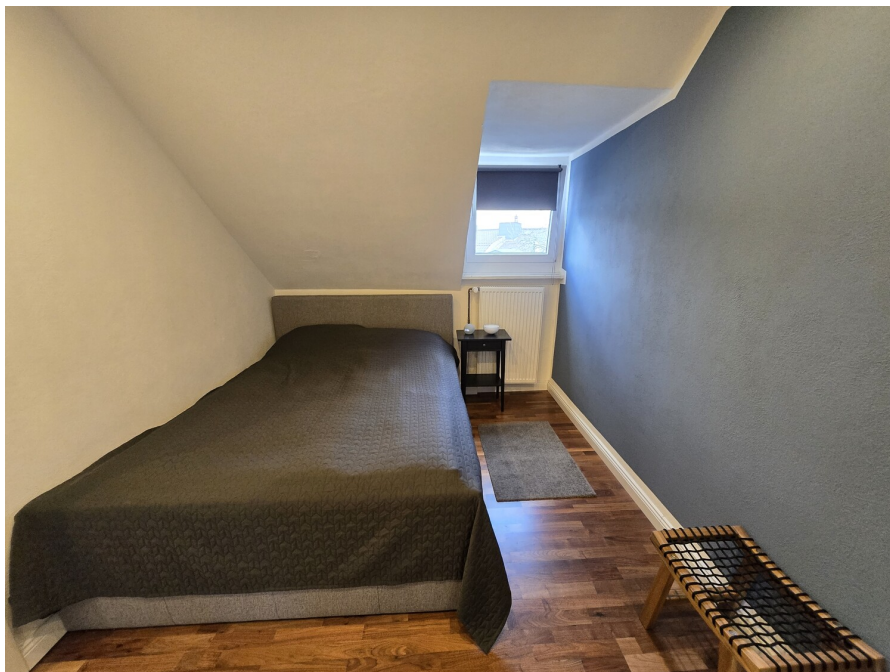
Objektnummer: 26034024 - 44135 Dortmund - Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26034024 - 44135 Dortmund - Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26034024 - 44135 Dortmund - Innenstadt

## Die Immobilie



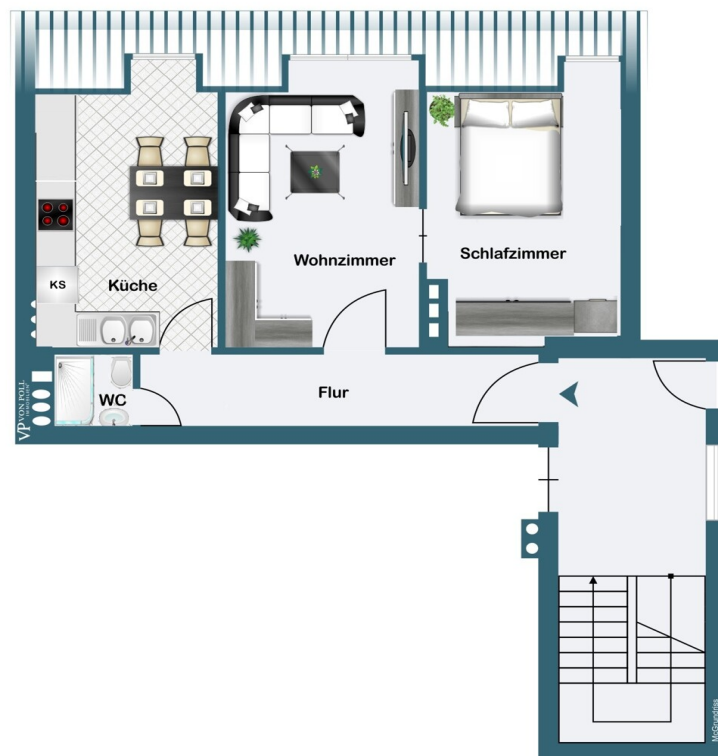
Objektnummer: 26034024 - 44135 Dortmund - Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26034024 - 44135 Dortmund - Innenstadt

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26034024 - 44135 Dortmund - Innenstadt**

## Ein erster Eindruck

Dieses stilvolle Apartment überzeugt durch seine hervorragende Lage im beliebten Kaiserviertel – einer der gefragtesten innenstadtnahen Wohnlagen Dortmunds. Die Kombination aus urbanem Lebensgefühl, hervorragender Infrastruktur und charmantem Umfeld macht diese Immobilie sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders interessant.

Die Wohnung befindet sich in der vierten Etage eines gepflegten Mehrparteienhauses und wurde in den vergangenen Jahren aufwendig und mit viel Liebe zum Detail saniert. Sie präsentiert sich in einem modernen, zeitgemäßen Zustand und ist sofort bezugsfertig.

Das durchdachte Raumkonzept umfasst ein helles Wohnzimmer, ein gemütliches Schlafzimmer, eine großzügig geschnittene Küche sowie ein modernes, hochwertig saniertes Badezimmer. Die vorhandene Möblierung ist geschmackvoll ausgewählt und bereits im Kaufpreis enthalten, sodass einem unkomplizierten Einzug oder einer direkten Vermietung nichts im Wege steht.

Dank der attraktiven Lage und der vollständigen Ausstattung eignet sich die Wohnung ideal zur Selbstnutzung oder als renditestarke, möblierte Kapitalanlage – insbesondere im Bereich der möblierten Vermietung.

**Objektnummer: 26034024 - 44135 Dortmund - Innenstadt**

## Ausstattung und Details

Top-Lage im beliebten Kaiserviertel

Innenstadtnahe und dennoch ruhige Wohnlage

Aufwendig saniert

Voll möbliert

Helle und gut geschnittene Räume

Gepflegtes Mehrparteienhaus

Ideal für Eigennutzer oder Kapitalanleger

Eine seltene Gelegenheit, urbanes Wohnen mit nachhaltigem Investitionspotenzial zu verbinden.

**Objektnummer: 26034024 - 44135 Dortmund - Innenstadt**

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in begehrter Wohnlage im Kaiserviertel von Dortmund – einem der beliebtesten und lebendigsten Stadtteile der Stadt. Das Viertel zeichnet sich durch seine attraktive Mischung aus urbanem Flair, historischer Bausubstanz und einer hervorragenden Infrastruktur aus.

Die Dortmunder Innenstadt ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie kulturellen Einrichtungen. Gleichzeitig überzeugt das Kaiserviertel selbst mit einer charmanten, gewachsenen Nachbarschaft und einem vielfältigen gastronomischen Angebot direkt vor der Haustür.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet: Mehrere Bus- und U-Bahnlinien gewährleisten eine schnelle Verbindung in alle Teile der Stadt sowie zum Hauptbahnhof. Auch die Anbindung an das überregionale Straßennetz ist optimal, sodass umliegende Städte des Ruhrgebiets zügig erreichbar sind.

Auch Ärzte, Kindergärten und Schulen sind gut und größtenteils fußläufig erreichbar.

Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten kommen ebenfalls nicht zu kurz: Grünflächen und Parks befinden sich in der näheren Umgebung und bieten Raum für Entspannung und sportliche Aktivitäten.

Insgesamt handelt es sich um eine äußerst gefragte Mikrolage, die urbanes Wohnen mit hoher Lebensqualität verbindet – ideal sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

**Objektnummer: 26034024 - 44135 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: 26034024 - 44135 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)