

Dortmund - Innenstadt

zwei Wohnungen in TOP innenstadtnaher Lage

Property ID: 26034034



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 249.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 105 m² • ROOMS: 5

Property ID: 26034034 - 44139 Dortmund - Innenstadt

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 26034034 - 44139 Dortmund - Innenstadt

At a glance

Property ID	26034034	Purchase Price	249.000 EUR
Living Space	ca. 105 m²	Type	Apartment
Floor	1	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	5	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	2	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Usable Space	ca. 25 m²
Year of construction	1905	Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26034034 - 44139 Dortmund - Innenstadt

Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	266.00 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	12.10.2027	Energy efficiency class	H
Power Source	Electric	Year of construction according to energy certificate	1905

Property ID: 26034034 - 44139 Dortmund - Innenstadt

The property



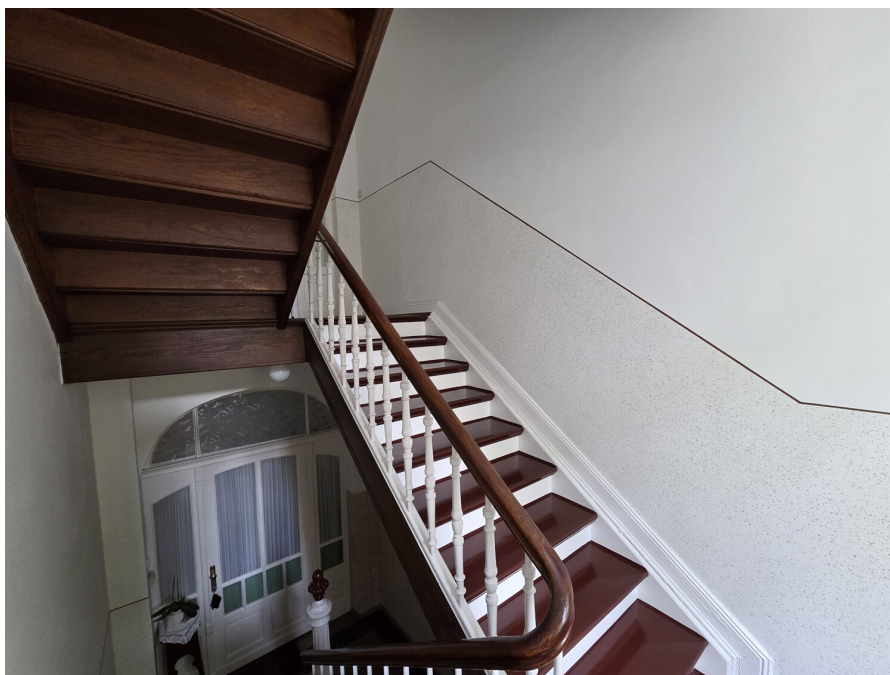
Property ID: 26034034 - 44139 Dortmund - Innenstadt

The property



Property ID: 26034034 - 44139 Dortmund - Innenstadt

The property



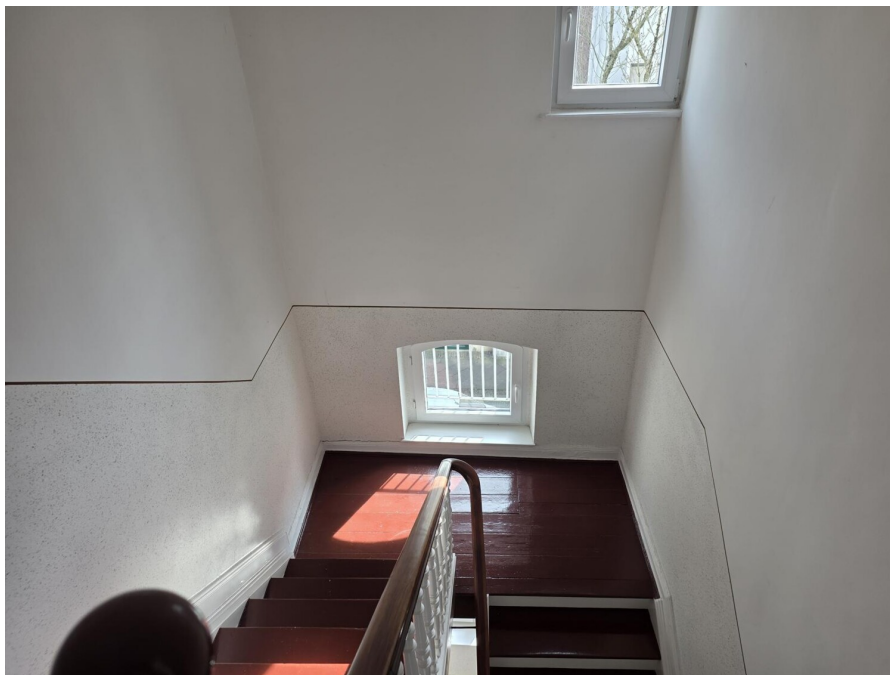
Property ID: 26034034 - 44139 Dortmund - Innenstadt

The property



Property ID: 26034034 - 44139 Dortmund - Innenstadt

The property



Property ID: 26034034 - 44139 Dortmund - Innenstadt

The property



Property ID: 26034034 - 44139 Dortmund - Innenstadt

The property



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

www.von-poll.com/dortmund

Capital



MAKLER-KOMPASS
WOHNEN

Top-Makler Dortmund



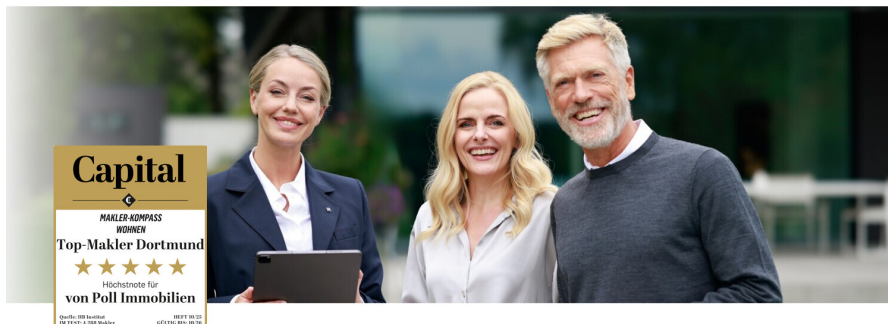
Höchstnote für
von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 10/26

Property ID: 26034034 - 44139 Dortmund - Innenstadt

The property



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Property ID: 26034034 - 44139 Dortmund - Innenstadt

A first impression

Angeboten werden hier zwei Wohnungen in einem Objekt.

Die erste Wohneinheit befindet sich im 1. Obergeschoss und verfügt über eine Wohnfläche von etwa 53 m². Der Balkon wurde ca. 2004 erneuert und misst rund 4,5 m² – 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 m² 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 m² 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.

Property ID: 26034034 - 44139 Dortmund - Innenstadt

Details of amenities

Wohneinheit im 1. OG ca. 53m² Wfl. (vermietet):

- Elektrik ca. aus dem Bj. 2018
- 1.OG hat eine Gasetagenheizung
- Parkettboden
- Einbauküche mit Ausgang zum Balkon (ca. 4,5m² 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 m² Wfl.

- 2021 umfangreich renoviert: neues Bad, EBK
- Wohneinheit inkl. Küche
- Balkone ca. 2004 erneuert (ca. 4,5m² groß)
- Wohneinheit im DG hat noch Nachtspeicher
- inkl. Kellerraum und Spitzboden
- 2015 wurde die Fassade gestrichen und die Haustür erneuert

Property ID: 26034034 - 44139 Dortmund - Innenstadt

All about the location

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.

Property ID: 26034034 - 44139 Dortmund - Innenstadt

Other information

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.

Property ID: 26034034 - 44139 Dortmund - Innenstadt

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Deniz Secer

Feldbank 1, 44265 Dortmund
Tel.: +49 231 - 49 66 55 0
E-Mail: dortmund@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com