

Dortmund - Wichlinghofen

# attraktives Mehrfamilienhaus mit großer Eigentümerwohnung

Property ID: 26034014



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

**PURCHASE PRICE: 890.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 351 m<sup>2</sup> • ROOMS: 12 • LAND AREA: 655 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26034014 - 44265 Dortmund - Wichlinghofen**

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

Property ID: 26034014 - 44265 Dortmund - Wichlinghofen

## At a glance

Property ID	26034014	Purchase Price	890.000 EUR
Living Space	ca. 351 m <sup>2</sup>	House	Multi-occupancy house / multi-family home
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	12	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	7	Construction method	Solid
Bathrooms	4	Usable Space	ca. 40 m <sup>2</sup>
Year of construction	1922	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Type of parking	5 x Outdoor parking space, 2 x Garage		

Property ID: 26034014 - 44265 Dortmund - Wichlinghofen

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	178.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	13.01.2036	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1987

Property ID: 26034014 - 44265 Dortmund - Wichlinghofen

## The property



Property ID: 26034014 - 44265 Dortmund - Wichlinghofen

## The property



Property ID: 26034014 - 44265 Dortmund - Wichlinghofen

## The property



Property ID: 26034014 - 44265 Dortmund - Wichlinghofen

## The property



Property ID: 26034014 - 44265 Dortmund - Wichlinghofen

## The property



Property ID: 26034014 - 44265 Dortmund - Wichlinghofen

## The property



Property ID: 26034014 - 44265 Dortmund - Wichlinghofen

## The property



Property ID: 26034014 - 44265 Dortmund - Wichlinghofen

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



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)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin:

T.: 0231-49 66 55 0

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

Property ID: 26034014 - 44265 Dortmund - Wichlinghofen

## The property



**Property ID: 26034014 - 44265 Dortmund - Wichlinghofen**

## **A first impression**

**Diese Immobilie in beliebter Waldrandlage von Wichlinghofen bietet eine seltene Kombination aus luxuriösem Eigenheim und renditestarker Kapitalanlage. Das Besondere: Die Immobilie ist so konzipiert, dass die Privatsphäre der Eigentümer absolut im Vordergrund steht.**

**Das ursprünglich im Jahr 1922 errichtete Gebäude wurde 1968 umfassend umgebaut, 1975 erweitert und 1987 durch eine Aufstockung zusätzlich vergrößert. Die Immobilie wurde in den Jahren immer wieder erweitert und modernisiert.**

**Während drei Einheiten als klassische Mietwohnungen fungieren, genießt die Hauptwohnung maximale Unabhängigkeit.**

**?Das Highlight: Die großzügige Eigentümerwohnung (ca. 142m<sup>2</sup>).  
?Die Hauptwohnung hebt sich deutlich vom Standard ab und bietet Merkmale, die man sonst nur bei einem freistehenden Einfamilienhaus findet:**

**?Maximale Privatsphäre durch eigenen Hauseingang: Sie betreten Ihre Wohnung über einen separaten Eingang, völlig unabhängig vom gemeinschaftlichen Treppenhaus der Mieter. Dies garantiert Ihnen Diskretion und das Gefühl der absoluten Eigenständigkeit.**

**?Privater Garten (Sondernutzungsrecht): Direkt von Ihrer Wohnung aus gelangen Sie in Ihren privaten Gartenbereich. Eine grüne Oase, die ausschließlich Ihnen zur Verfügung steht – perfekt für Gartenliebhaber und Familien.**

**?Edles Ambiente mit Kamin: Das großzügige Wohnzimmer wird durch einen hochwertigen Kamin zum gemütlichen Mittelpunkt Ihres Zuhauses.**

**?Wertige Ausstattung: Auf über ca. 142m<sup>2</sup> erwartet Sie ein durchdachter Grundriss mit gehobener Ausstattung, der auch anspruchsvollen Wohnwünschen gerecht wird.**

**?Die Kapitalanlage: Attraktives Zusatzeinkommen**

**?Das Objekt verfügt über drei weitere, gepflegte Wohneinheiten. Diese sind über einen separaten Gemeinschaftseingang zugänglich. Durch die exzellente Lage in Wichlinghofen profitieren Sie hier von einer stabilen Mieterstruktur und einer nahezu garantierten Vollvermietung. Die Mieteinnahmen können somit ideal zur Refinanzierung des gesamten Objektes genutzt werden.**

**Vereinbaren Sie noch heute Ihren ganz persönlichen Besichtigungstermin.**

**Property ID: 26034014 - 44265 Dortmund - Wichlinghofen**

## **Details of amenities**

**Aufteilung:**

**Hauptwohnung ca. 142m<sup>2</sup> Wohnfläche**

**1. Mietwohnung ca. 87m<sup>2</sup> Wohnfläche**

**2. Mietwohnung ca. 64m<sup>2</sup> Wohnfläche**

**3. Mietwohnung ca. 58m<sup>2</sup> Wohnfläche**

**Mieteinnahmen aus den vermieteten Wohnungen 1. bis 3. KM = ca. 2.050,-€ im Monat**

**hier nur ein Paar Renovierungshighlights:**

- Terrassenüberdachung aus Glas in 1999
- Bad und Gäste WC im EG komplett erneuert
- Terrassenbelag neu in 2010
- neue Gasbrennwertheizung Bj. 2020
- OG neues Bad, neue elektr. Rollläden Fenster + Balkontür neu in 2022
- DG links Bad in 2023 erneuert

**Property ID: 26034014 - 44265 Dortmund - Wichlinghofen**

## **All about the location**

**Der Stadtteil Wichlinghofen zeichnet sich durch seinen exklusiven, ruhigen Charakter aus und ist geprägt von einer wohlhabenden Bevölkerung. Die großzügige Bebauung mit Einfamilienhäusern und die niedrige Bevölkerungsdichte schaffen eine behagliche Wohnatmosphäre, die besonders Familien anspricht, die Wert auf Sicherheit und ein harmonisches Miteinander legen. Hier verbindet sich ländliche Idylle mit der Nähe zur Stadt, was Wichlinghofen zu einem begehrten Wohnort mit hoher Lebensqualität macht.**

**In unmittelbarer Nähe finden Familien ein umfassendes Bildungsangebot, das von liebevoll geführten Kindertagesstätten wie der Tageseinrichtung Vinklöther Mark, nur eine Gehminuten entfernt, bis hin zur Wichlinghofer Grundschule, die in drei Minuten zu Fuß erreichbar sind, reicht. Auch weiterführende Schulen sind in angenehmer Reichweite, sodass Kinder und Jugendliche eine optimale schulische Förderung genießen können. Freizeitangebote wie der Sportplatz Waldhausweg und mehrere Spielplätze in fußläufiger Entfernung bieten vielfältige Möglichkeiten zur aktiven Erholung und fördern die Gemeinschaft vor Ort. Für den täglichen Bedarf stehen Supermärkte wie im Nachbarstadtteil Wellinghofen zur Verfügung. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Buslinien, etwa die Haltestelle Am Heisterbach in nur vier Gehminuten, sehr gut gewährleistet, sodass alle wichtigen Ziele bequem erreichbar sind.**

**Property ID: 26034014 - 44265 Dortmund - Wichlinghofen**

## 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: 26034014 - 44265 Dortmund - Wichlinghofen**

## 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](mailto:dortmund@von-poll.com)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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