

**Dortmund - Innenstadt**

# **Attraktives, möbliertes Apartment in Bestlage des Dortmunder Kaiserviertels**

**Property ID: 26034024**



**PURCHASE PRICE: 179.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 47 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2**

**Property ID: 26034024 - 44135 Dortmund - Innenstadt**

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

Property ID: 26034024 - 44135 Dortmund - Innenstadt

## At a glance

Property ID	26034024	Purchase Price	179.000 EUR
Living Space	ca. 47 m <sup>2</sup>	Type	Apartment
Floor	4	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	2	Modernisation / Refurbishment	2023
Bedrooms	1	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	1	Construction method	Solid
Year of construction	1956	Usable Space	ca. 5 m <sup>2</sup>
		Equipment	Built-in kitchen

Property ID: 26034024 - 44135 Dortmund - Innenstadt

## Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	80.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	01.10.2028	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1956

Property ID: 26034024 - 44135 Dortmund - Innenstadt

## The property



Property ID: 26034024 - 44135 Dortmund - Innenstadt

## The property



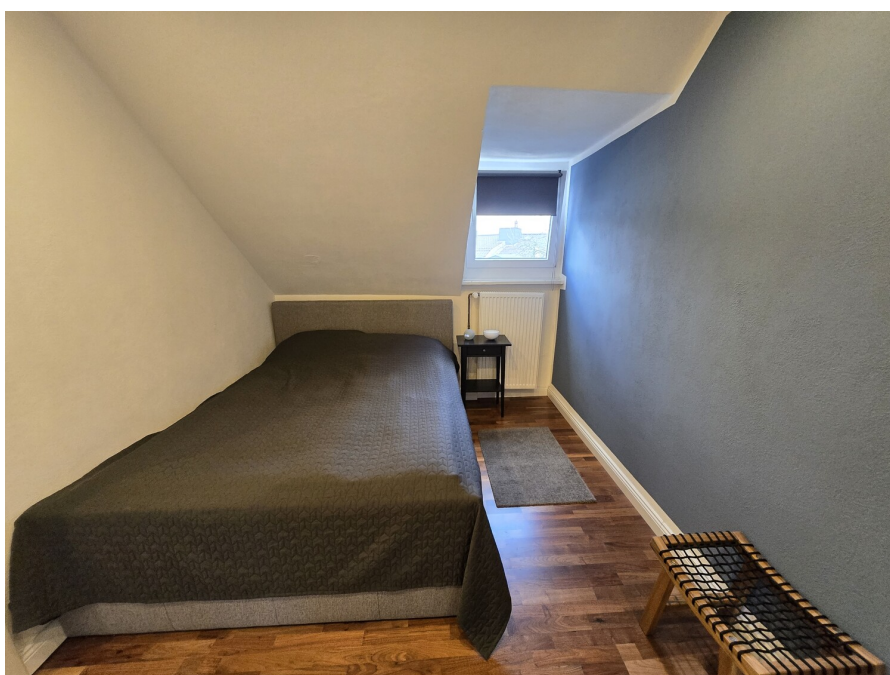
Property ID: 26034024 - 44135 Dortmund - Innenstadt

## The property



Property ID: 26034024 - 44135 Dortmund - Innenstadt

## The property



Property ID: 26034024 - 44135 Dortmund - Innenstadt

## The property



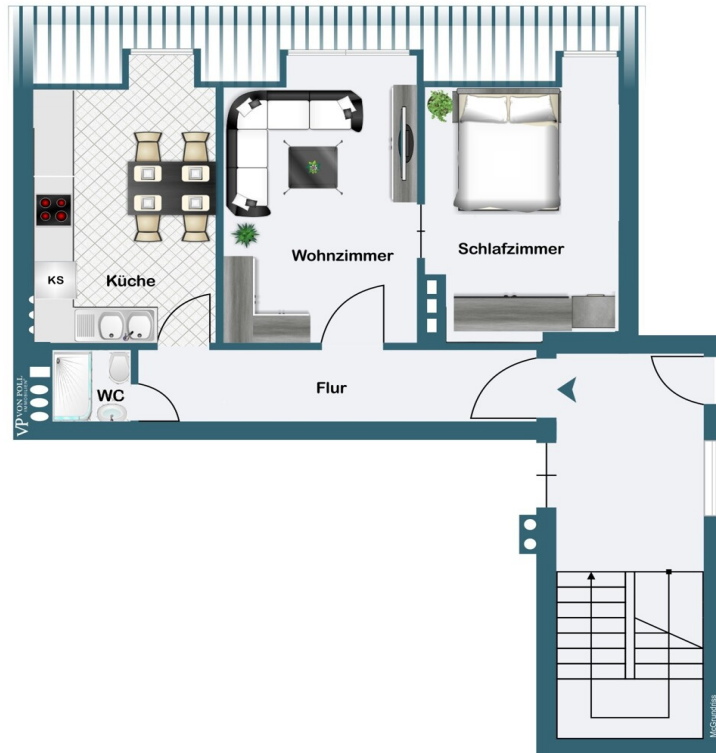
Property ID: 26034024 - 44135 Dortmund - Innenstadt

## The property



Property ID: 26034024 - 44135 Dortmund - Innenstadt

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 26034024 - 44135 Dortmund - Innenstadt**

## **A first impression**

**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.**

**Property ID: 26034024 - 44135 Dortmund - Innenstadt**

## **Details of amenities**

**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.**

**Property ID: 26034024 - 44135 Dortmund - Innenstadt**

## All about the location

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.

**Property ID: 26034024 - 44135 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: 26034024 - 44135 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](mailto:dortmund@von-poll.com)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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