

Dortmund – Höchsten

# Great two-family house with a large garden

Property ID: 25034015x



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

PURCHASE PRICE: 685.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 186 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 741 m<sup>2</sup>

Property ID: 25034015x - 44267 Dortmund – Höchsten

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

Property ID: 25034015x - 44267 Dortmund – Höchsten

## At a glance

Property ID	25034015x
Living Space	ca. 186 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1963
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	685.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 100 m²
Equipment	Terrace, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 25034015x - 44267 Dortmund – Höchsten

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	121.30 kWh/m²a
Energy certificate valid until	03.07.2035	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1963



Property ID: 25034015x - 44267 Dortmund – Höchsten

## The property





Property ID: 25034015x - 44267 Dortmund – Höchsten

## The property



Property ID: 25034015x - 44267 Dortmund – Höchsten

## The property



Property ID: 25034015x - 44267 Dortmund – Höchsten

## The property





Property ID: 25034015x - 44267 Dortmund – Höchsten

## The property



Property ID: 25034015x - 44267 Dortmund – Höchsten

## The property



# Capital



**MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN**

**Top-Makler Dortmund**



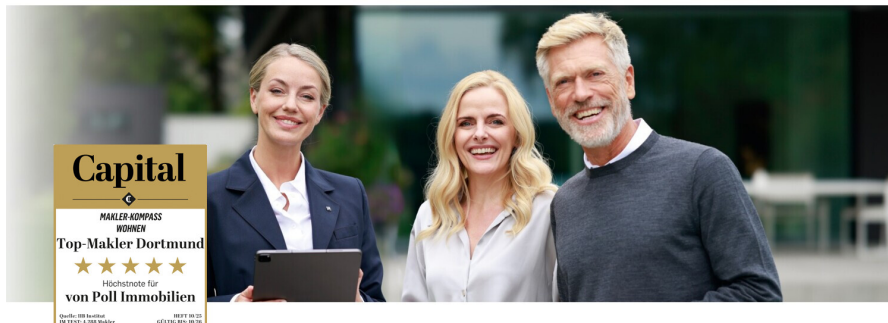
Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 10/26

Property ID: 25034015x - 44267 Dortmund – Höchsten

## The property



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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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: 25034015x - 44267 Dortmund – Höchsten

## 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)



Property ID: 25034015x - 44267 Dortmund – Höchsten

## A first impression

This modernized two-family house, built in 1963, offers an attractive opportunity for both owner-occupiers and investors. With a total living area of approximately 186 m<sup>2</sup>, distributed across two nearly equal-sized units, and a plot size of approximately 741 m<sup>2</sup>, the property offers a variety of potential uses. Renovation plans have been drawn up and can be provided to the buyer. The ground floor unit comprises approximately 93 m<sup>2</sup>, featuring a spacious living and dining area with access to the terrace, a functionally designed kitchen, two bedrooms, and a bathroom with natural light. Large windows ensure plenty of brightness and a comfortable living environment. The second unit, also approximately 93 m<sup>2</sup>, is located on the upper floor and boasts a similarly well-designed layout: Here, you will find a spacious living room, two bedrooms, a separate kitchen, and a comfortable bathroom. The balcony on the upper floor, renovated in 2020, provides additional outdoor space. The house has been continuously maintained and modernized in recent years. Significant investments include the replacement of the windows and a comprehensive roof renovation in 2015. In 2016, the garage door and parts of the electrical system were replaced, and in 2017, the entrance door to the upper floor was replaced. In 2020, the front door, balcony tiles, the balcony itself, the garage roof, and the basement wall were also renewed or resealed. The sewer system was renovated in 2023, ensuring that the technical and structural aspects of the property are up to date. The spacious grounds, with their landscaping, offer a variety of uses for gardening enthusiasts, children, or social gatherings outdoors. A garage with a new door and additional parking spaces provide ample room for vehicles and bicycles. The property is suitable for multi-generational families, couples, or individuals who wish to combine living in the property with renting it out. With current rental income of approximately €30,000 per year, the house also presents an attractive opportunity for prospective tenants who value a long-term rental relationship. Thanks to the completed construction phase and modern renovations, this two-family house is in excellent condition. We invite you to arrange a viewing appointment to experience firsthand the comfortable living spaces, the features, and the numerous possibilities this property offers. We look forward to your inquiry.

Property ID: 25034015x - 44267 Dortmund – Höchsten

## Details of amenities

- Wohnfläche Einheit EG = ca. 93m<sup>2</sup>
- Wohnfläche Einheit OG = ca. 93m<sup>2</sup>
- aktuell ca. 30.000,-€ Mieteinnahmen pro Jahr

Auflistung von Investitionen:

2015: Fenster, Dach, Heizung

2016: Garagentor neu, teilweise Elektro

2017: Eingangstür OG

2020: Hauseingang, Balkonfliesen, Balkon, Garagendach, Kellerwand

2023: Kanalsanierung

Property ID: 25034015x - 44267 Dortmund – Höchsten

## All about the location

Dortmund-Höchsten präsentiert sich als ein äußerst attraktiver Standort mit einer stabilen und wohlhabenden Bevölkerungsstruktur sowie einer exzellenten Infrastruktur, die den hohen Ansprüchen gerecht wird. Die südliche Lage innerhalb Dortmunds zählt zu den begehrtesten Wohngebieten der Stadt, geprägt von einer herausragenden Lebensqualität, Sicherheit und grünen Wohnlagen. Die überdurchschnittlichen Immobilienpreise, insbesondere für Einfamilienhäuser und gehobene Wohnungen, spiegeln die starke Nachfrage wider und unterstreichen das nachhaltige Wertsteigerungspotenzial.

Der Stadtteil Höchsten besticht durch seine stabile und leicht wachsende Bevölkerung mit einem hohen Anteil an mittel- bis höherverdienenden Haushalten. Als einer der sichersten Stadtteile Dortmunds bietet Höchsten eine exklusive und ruhige Wohnatmosphäre, die besonders für langfristige Kapitalanleger von Interesse ist. Die hervorragende Infrastruktur mit optimaler Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie die Nähe zu Krankenhäusern, Schulen und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten gewährleisten eine hohe Lebensqualität. Das Umfeld ist geprägt von Einfamilien- und Doppelhäusern mit Garten, deren Preise über dem Dortmunder Durchschnitt liegen und ein gutes, stetiges Wachstum aufweisen.

Die unmittelbare Umgebung bietet eine Vielzahl an infrastrukturellen Vorteilen, die den Standort zusätzlich aufwerten. Im Bereich Gesundheit befinden sich renommierte Facharztpraxen und Apotheken nur wenige Gehminuten entfernt.

Für den täglichen Bedarf stehen mehrere Supermärkte wie REWE, ALDI in fußläufiger Entfernung zur Verfügung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Buslinien gewährleistet.

Für Investoren bietet diese Lage eine Kombination aus stabiler Nachfrage, hoher Lebensqualität und nachhaltiger Wertentwicklung. Die ausgezeichnete Infrastruktur, gepaart mit der sicheren und exklusiven Wohnlage von Höchsten, schafft ideale Voraussetzungen für eine langfristige Kapitalanlage mit attraktivem Renditepotenzial. Dortmund und insbesondere der Stadtteil Höchsten überzeugen durch ihre zukunftsichere Positionierung und sind somit ein erstklassiger Standort für werthaltige Immobilieninvestitionen.

Property ID: 25034015x - 44267 Dortmund – Höchsten

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 3.7.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 121.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.



Property ID: 25034015x - 44267 Dortmund – Höchsten

## 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)