

Dortmund - Höchsten

# tolles Zweifamilienhaus mit großem Garten

Property ID: 26034029



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

**PURCHASE PRICE: 645.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 186 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 741 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26034029 - 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: 26034029 - 44267 Dortmund - Höchsten

## At a glance

Property ID	26034029	Purchase Price	645.000 EUR
Living Space	ca. 186 m <sup>2</sup>	House	Two-family house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	6	Condition of property	Modernised
Bedrooms	4	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Usable Space	ca. 100 m <sup>2</sup>
Year of construction	1963	Equipment	Terrace, Garden / shared use, Balcony
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 26034029 - 44267 Dortmund - Höchsten

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	121.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	03.07.2035	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1963

Property ID: 26034029 - 44267 Dortmund - Höchsten

## The property



Property ID: 26034029 - 44267 Dortmund - Höchsten

## The property



Property ID: 26034029 - 44267 Dortmund - Höchsten

## The property



Property ID: 26034029 - 44267 Dortmund - Höchsten

## The property



Property ID: 26034029 - 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: 26034029 - 44267 Dortmund - Höchsten

## The property

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)

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: 26034029 - 44267 Dortmund - Höchsten**

## **A first impression**

Dieses modernisierte Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1963 bietet eine attraktive Gelegenheit für Eigennutzer sowie Investoren. Mit einer Wohnfläche von insgesamt ca. 186 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei nahezu gleichgroße Wohneinheiten, und einer Grundstücksgröße von ca. 741 m<sup>2</sup>, ermöglicht die Immobilie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Umbaupläne zur Realisierung eines Einfamilienhauses sind angefertigt worden und können dem Erwerber gerne vorgelegt werden.

Die Erdgeschossseinheit verfügt über ca. 93 m<sup>2</sup>, die sich auf einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse, eine funktional gestaltete Küche, zwei Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Tageslicht verteilen. Großzügige Fenster sorgen für viel Helligkeit und einen angenehmen Wohnkomfort. Im Obergeschoss befindet sich die zweite Wohneinheit mit ebenfalls ca. 93 m<sup>2</sup>, die über einen ähnlich durchdachten Grundriss verfügt: Auch hier erwarten Sie ein geräumiges Wohnzimmer, zwei Schlafzimmer, eine separate Küche sowie ein komfortables Badezimmer. Der Balkon am Obergeschoss, erneuert im Jahr 2020, bietet zusätzlichen Freiraum im Außenbereich.

Das Haus wurde in den vergangenen Jahren fortlaufend instand gehalten und modernisiert. Relevante Investitionen sind unter anderem im Jahr 2015 die Erneuerung der Fenster und die umfassende Dachsanierung. 2016 wurden das Garagentor sowie Teile der Elektrik erneuert, 2017 erfolgte der Austausch der Eingangstür zum Obergeschoss. Im Jahr 2020 wurden zusätzlich die Hauseingangstür, die Balkonfliesen, der Balkon selbst, das Garagendach sowie die Kellerwand erneuert bzw. neu abgedichtet. Eine Sanierung der Kanalisation wurde erst 2023 durchgeführt, sodass sich die technischen und baulichen Bereiche auf aktuellem Stand befinden.

Das großzügige Grundstück gewährt dank seiner Bepflanzung vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Gartenliebhaber, Kinder oder geselliges Beisammensein im Außenbereich. Eine Garage mit neuem Tor sowie weitere Stellmöglichkeiten bieten ausreichend Platz für Fahrzeuge und Fahrräder.

Die Immobilie eignet sich sowohl für Familien mit mehreren Generationen als auch für Paare oder Einzelpersonen, die Wohnen und Vermietung kombinieren möchten. Mit derzeitigen Mieteinnahmen von ca. 22.500,- € pro Jahr eröffnet das Haus zusätzlich eine attraktive Perspektive für Interessenten, die Wert auf ein nachhaltiges Mietverhältnis legen. Dank der abgeschlossenen Bauphase und dem modernen Sanierungsgrad präsentiert sich das Zweifamilienhaus in einem sehr gepflegten Zustand.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich vor Ort von den wohnlichen Qualitäten, der Ausstattung und den zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten dieser Immobilie zu überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

**Property ID: 26034029 - 44267 Dortmund - Höchsten**

## **Details of amenities**

- Wohnfläche Einheit EG = ca. 93m<sup>2</sup>
- Wohnfläche Einheit OG = ca. 93m<sup>2</sup>
- aktuell ca. 22.500,-€ 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: 26034029 - 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 zukunftssichere Positionierung und sind somit ein erstklassiger Standort für werthaltige Immobilieninvestitionen.

**Property ID: 26034029 - 44267 Dortmund - Höchsten**

## **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: 26034029 - 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)**