

Dortmund - Innenstadt

# MFH in Top Lage am Westfalenpark

Property ID: 26034069x



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

**PURCHASE PRICE: 1.140.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 408 m<sup>2</sup> • LAND AREA: 333 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26034069x - 44141 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: 26034069x - 44141 Dortmund - Innenstadt**

## At a glance

<b>Property ID</b>	<b>26034069x</b>	<b>Purchase Price</b>	<b>1.140.000 EUR</b>
<b>Living Space</b>	<b>ca. 408 m<sup>2</sup></b>	<b>Interest/Investment houses</b>	<b>Multi-occupancy house / multi-family home</b>
<b>Roof Type</b>	<b>Gabled roof</b>	<b>Commission</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Year of construction</b>	<b>1950</b>	<b>Condition of property</b>	<b>Well-maintained</b>
		<b>Construction method</b>	<b>Solid</b>
		<b>Rentable space</b>	<b>ca. 408 m<sup>2</sup></b>
		<b>Equipment</b>	<b>Terrace, Guest WC, Swimming pool, Sauna, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony</b>

Property ID: 26034069x - 44141 Dortmund - Innenstadt

## Energy Data

Type of heating	<b>Underfloor heating</b>	Energy Certificate	<b>Energy demand certificate</b>
Energy Source	<b>Gas</b>	Final Energy Demand	<b>140.30 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Energy certificate valid until	<b>30.03.2036</b>	Energy efficiency class	<b>E</b>
Power Source	<b>Gas</b>	Year of construction according to energy certificate	<b>1950</b>

Property ID: 26034069x - 44141 Dortmund - Innenstadt

## The property



Property ID: 26034069x - 44141 Dortmund - Innenstadt

## The property



Property ID: 26034069x - 44141 Dortmund - Innenstadt

## The property



Property ID: 26034069x - 44141 Dortmund - Innenstadt

## The property



Property ID: 26034069x - 44141 Dortmund - Innenstadt

## The property



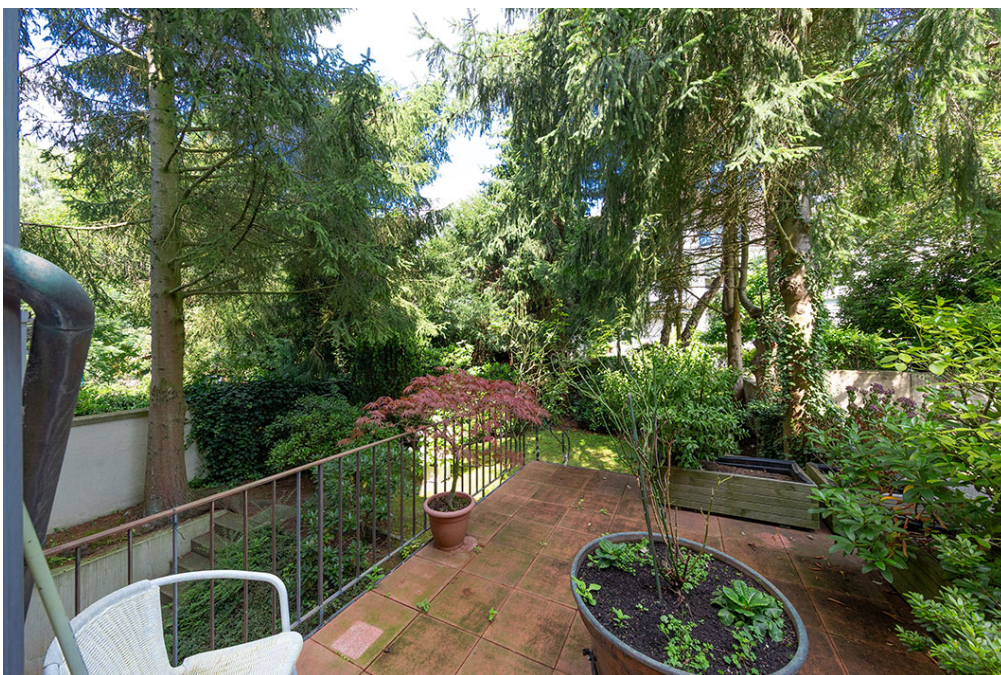
Property ID: 26034069x - 44141 Dortmund - Innenstadt

## The property



Property ID: 26034069x - 44141 Dortmund - Innenstadt

## The property



Property ID: 26034069x - 44141 Dortmund - Innenstadt

## The property



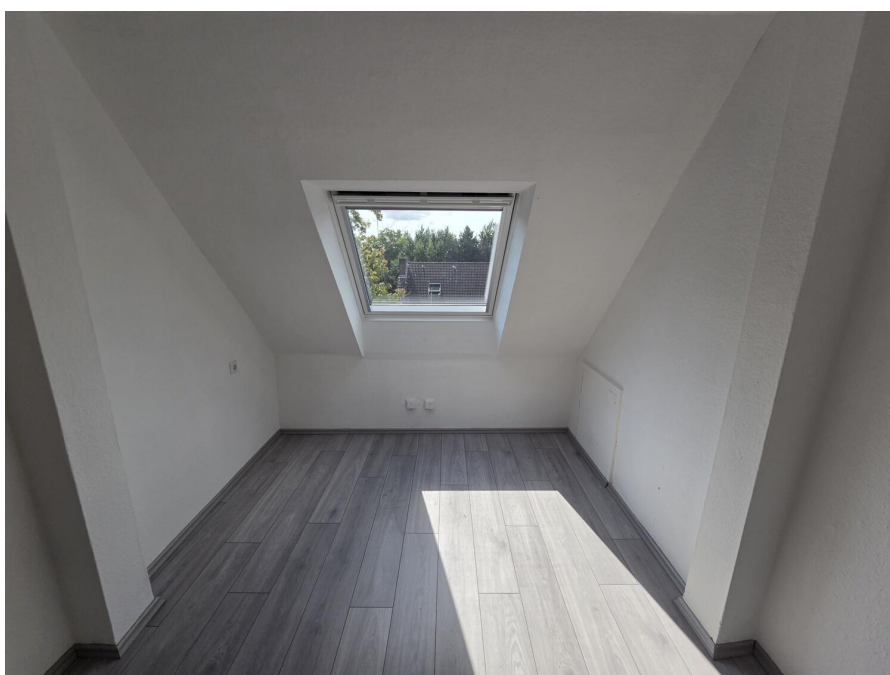
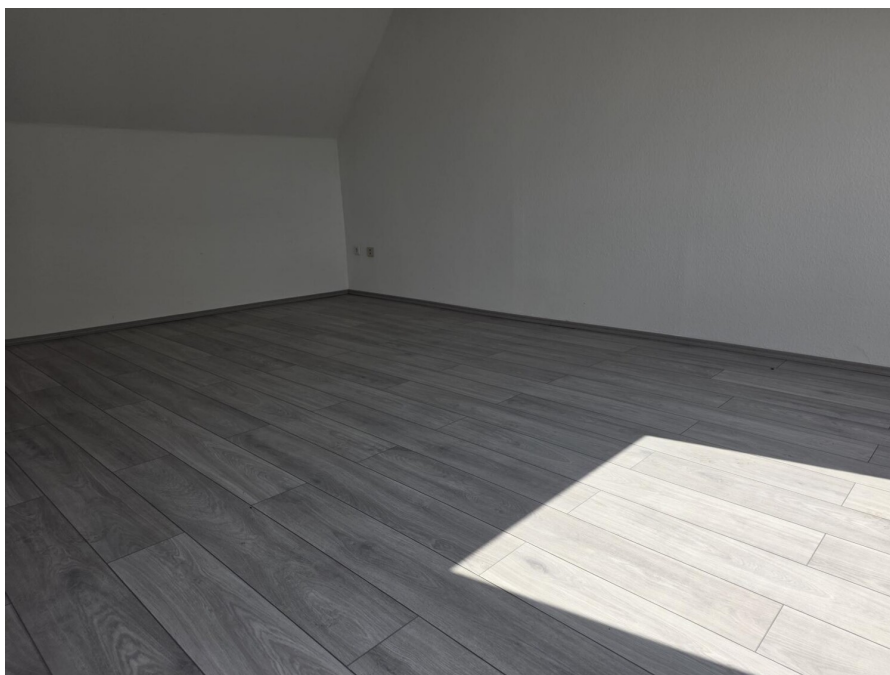
Property ID: 26034069x - 44141 Dortmund - Innenstadt

## The property



Property ID: 26034069x - 44141 Dortmund - Innenstadt

## The property



Property ID: 26034069x - 44141 Dortmund - Innenstadt

## 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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpriceinschätzung 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: 26034069x - 44141 Dortmund - Innenstadt

## 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)


F.A.Z. INSTITUT

**TOP  
MAKLER  
2026**

VON POLL IMMOBILIEN

Dortmund & Herdecke

Frankfurter Allgemeine Zeitung  
11.03.2026

In Kooperation mit  QUANTQUEST

**Property ID: 26034069x - 44141 Dortmund - Innenstadt**

## **A first impression**

In einer der begehrtesten Wohnlagen Dortmunds, unmittelbar am Westfalenpark, präsentiert sich dieses gepflegte Mehrfamilienhaus als attraktive Kapitalanlage mit zusätzlichem Eigennutzungspotenzial.

Die Immobilie blickt auf eine bewegte Historie zurück: Ursprünglich um 1913 errichtet, wurde das Gebäude im Zweiten Weltkrieg beschädigt und im Jahr 1976 teilweise kernsaniert.

Das Herzstück der Immobilie bildet die großzügige Eigentümerwohnung, die sich über das Hochparterre sowie das Souterrain erstreckt und mit einer Wohnfläche von ca. 163 m<sup>2</sup> überzeugt. Die Einheit bietet ein durchdachtes Raumkonzept mit mehreren Schlafzimmern, großzügigen Wohnbereichen sowie vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien oder anspruchsvolle Eigennutzer. Ein besonderes Highlight ist der kleine, geschützte Stadtgarten zur Eigennutzung, sowie der private, kleine Pool, der exklusiven Wohnkomfort und eine außergewöhnliche Wohlfühlatmosphäre schafft. Für diese Einheit wurde 2025 eine neue Viessmann-Gasbrennwerttherme eingebaut.

Ergänzt wird das Objekt durch drei weitere, teilweise vermietete Wohneinheiten, die stabile Mieteinnahmen generieren und die Immobilie sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer besonders interessant machen. Die Kombination aus laufenden Erträgen und hochwertigem Wohnraum für den Eigenbedarf stellt eine seltene Gelegenheit in dieser Lage dar.

Die unmittelbare Nähe zum Westfalenpark sorgt für eine hohe Lebensqualität mit vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer guten Anbindung an die Dortmunder Innenstadt sowie einer hervorragenden Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln.

**Fazit:**

**Eine vielseitige Immobilie mit interessanter Historie in erstklassiger Lage – ideal für Eigennutzer mit Anspruch und Investoren mit Blick für nachhaltige Werte.**

**Property ID: 26034069x - 44141 Dortmund - Innenstadt**

## **Details of amenities**

- Eigentümerwohnung überwiegend Fußbodenheizung
- EG + 1. OG Etagenheizung Bj. 2025 (Leerstand) ca. 163m<sup>2</sup> Wfl.
- 2. OG Etagenheizung Bj. 1996 (Leerstand) ca. 102m<sup>2</sup> Wfl.
- 3. OG Etagenheizung (vermietet) ca. 100m<sup>2</sup> Wfl.
- DG Nachtspeicher (Leerstand) ca. 43m<sup>2</sup> Wfl.
- Wohnfläche insg. 408m<sup>2</sup>
- mögliche zu erzielende Kaltmiete im Jahr = ca. 60.000,-€ (12,25€ je m<sup>2</sup>)  
bis ca. 72.000,-€ (14,70€ je m<sup>2</sup>)

**Property ID: 26034069x - 44141 Dortmund - Innenstadt**

## All about the location

Der Stadtteil Innenstadt-Ost besticht durch seine zentrale Lage und eine dichte, stabile Bevölkerungsstruktur die eine hohe Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Bestandsimmobilien generiert. Die Wohnbebauung mit einer Mischung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie modernisierten Altbauwohnungen in begehrten Vierteln wie dem Klinik- und Kaiserviertel unterstreicht die Attraktivität dieses urbanen Quartiers. Die exzellente Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Nähe zu bedeutenden Einrichtungen wie Messe und Stadion schaffen ein lebendiges Umfeld mit hoher Lebensqualität. Die steigenden Mietpreise bei gleichzeitig verkürzten Verkaufszeiten belegen die starke Nachfrage und das Potenzial für eine nachhaltige Wertsteigerung.

Für Investoren bietet diese Lage eine ausgewogene Kombination aus stabiler Nachfrage, attraktiver Mietpreisentwicklung und hervorragender Infrastruktur. Die zentrale Position in Dortmund Innenstadt-Ost, gepaart mit der Nähe zu bedeutenden Wirtschaftszentren und einer breit gefächerten Versorgung, schafft ein solides Fundament für nachhaltige Wertsteigerungen und eine sichere Kapitalanlage. Dieses Umfeld macht den Standort zu einer erstklassigen Wahl für Anleger, die auf langfristige Stabilität und ein ausgewogenes Rendite-Risiko-Profil setzen.

**Property ID: 26034069x - 44141 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: 26034069x - 44141 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)**