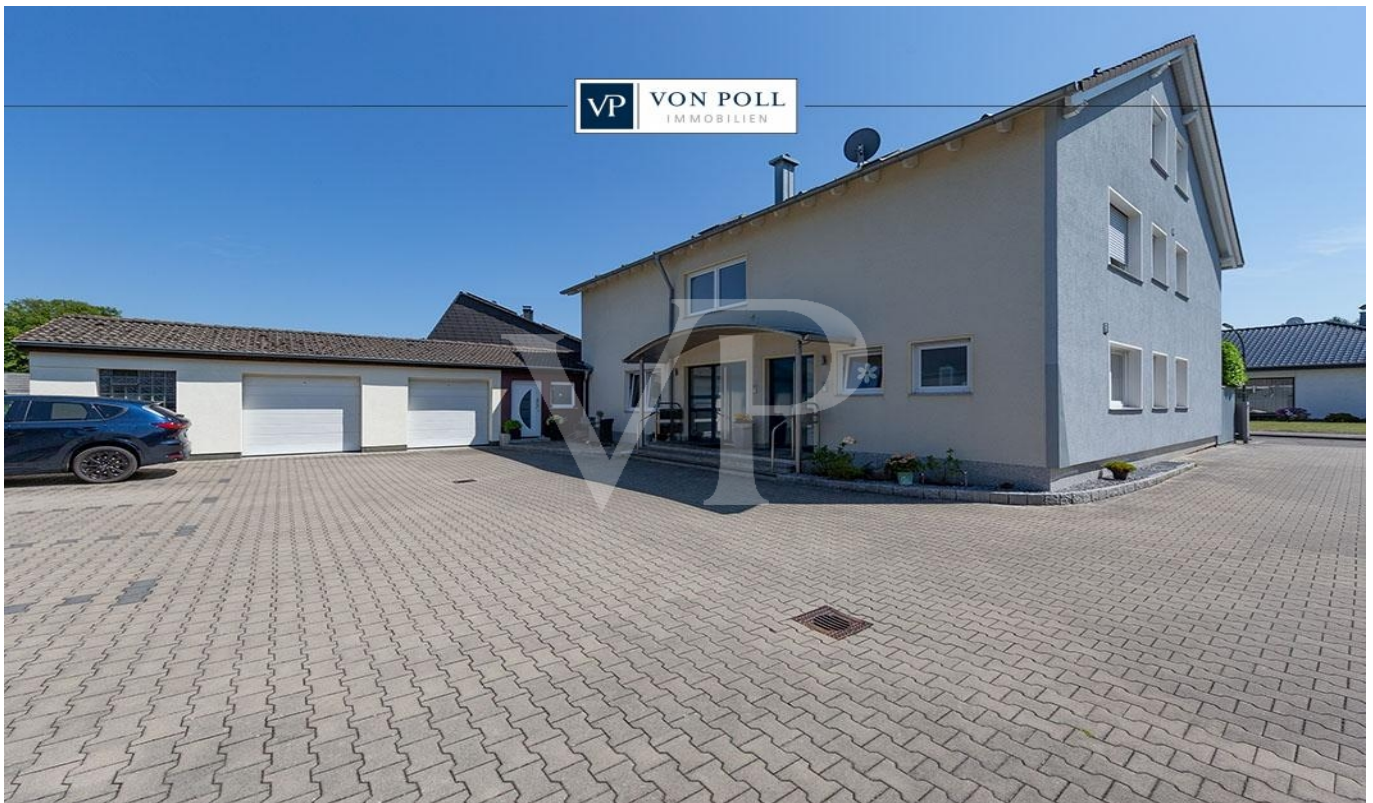


**Dortmund**

# **Wohnen und Gewerbe vereint – gepflegtes Mehrfamilienhaus mit 5 Einheiten und großer Halle**

**Property ID: 26034086**



**PURCHASE PRICE: 0 EUR • LIVING SPACE: ca. 364 m<sup>2</sup> • ROOMS: 12 • LAND AREA: 1.312 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26034086 - 44227 Dortmund**

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

**Property ID: 26034086 - 44227 Dortmund**

## At a glance

|                      |                                       |
|----------------------|---------------------------------------|
| Property ID          | 26034086                              |
| Living Space         | ca. 364 m <sup>2</sup>                |
| Roof Type            | Gabled roof                           |
| Rooms                | 12                                    |
| Bedrooms             | 6                                     |
| Bathrooms            | 6                                     |
| Year of construction | 2001                                  |
| Type of parking      | 3 x Outdoor parking space, 3 x Garage |

|                               |                                                                           |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                | On request                                                                |
| House                         | Multi-occupancy house / multi-family home                                 |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2018                                                                      |
| Condition of property         | Well-maintained                                                           |
| Construction method           | Solid                                                                     |
| Usable Space                  | ca. 430 m <sup>2</sup>                                                    |
| Equipment                     | Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony         |

**Property ID: 26034086 - 44227 Dortmund**

## Energy Data

|                                |                    |                                                      |                                |
|--------------------------------|--------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Type of heating                | Underfloor heating | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy Source                  | Gas                | Final energy consumption                             | 91.70 kWh/m²a                  |
| Energy certificate valid until | 09.10.2034         | Energy efficiency class                              | C                              |
| Power Source                   | Gas                | Year of construction according to energy certificate | 2001                           |

Property ID: 26034086 - 44227 Dortmund

## The property



Property ID: 26034086 - 44227 Dortmund

## The property



Property ID: 26034086 - 44227 Dortmund

## The property



Property ID: 26034086 - 44227 Dortmund

## The property



Property ID: 26034086 - 44227 Dortmund

## The property



Property ID: 26034086 - 44227 Dortmund

## The property



Property ID: 26034086 - 44227 Dortmund

## The property



Property ID: 26034086 - 44227 Dortmund

## The property



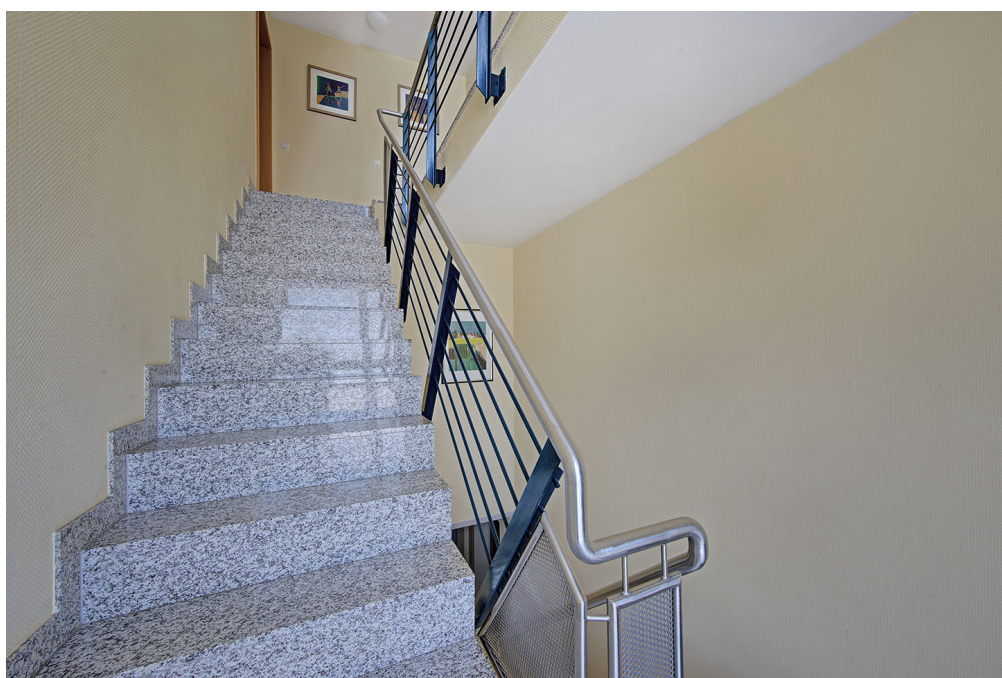
Property ID: 26034086 - 44227 Dortmund

## The property



Property ID: 26034086 - 44227 Dortmund

## The property



**Property ID: 26034086 - 44227 Dortmund**

## The property



**Property ID: 26034086 - 44227 Dortmund**

## The property



**Property ID: 26034086 - 44227 Dortmund**

## The property



Property ID: 26034086 - 44227 Dortmund

## The property



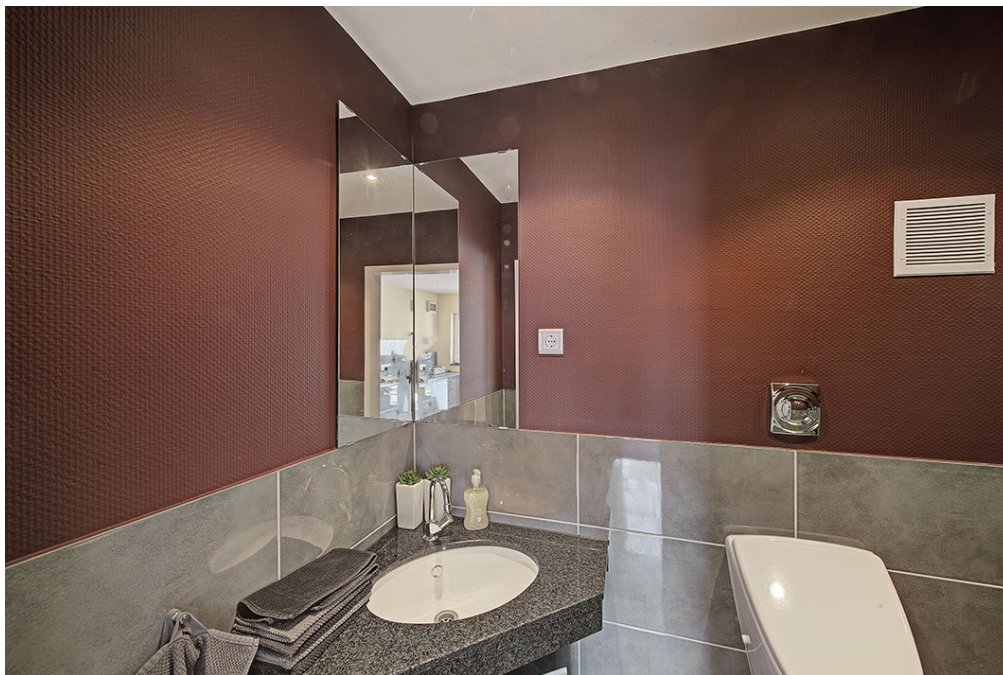
Property ID: 26034086 - 44227 Dortmund

## The property



Property ID: 26034086 - 44227 Dortmund

## The property



Property ID: 26034086 - 44227 Dortmund

## 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: 26034086 - 44227 Dortmund

## 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: 26034086 - 44227 Dortmund**

## A first impression

Dieses freistehende Mehrfamilienhaus in massiver Bauweise vereint großzügiges Wohnen mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und stellt eine attraktive Investitionsmöglichkeit dar. Das im Jahr 2001 errichtete Objekt befindet sich auf einem ca. 1.312 m<sup>2</sup> großen Grundstück und überzeugt durch seinen gepflegten Gesamtzustand sowie eine hochwertige Ausstattung. Die Gesamtwohnfläche von rund 364 m<sup>2</sup> verteilt sich auf insgesamt fünf gut geschnittene Wohneinheiten. Im Erdgeschoss befindet sich die derzeitige Eigentümerwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 141 m<sup>2</sup> und separatem Eingang sowie einer weitläufigen Terrasse, die ein hohes Maß an Privatsphäre bietet. Im Obergeschoss befinden sich zwei weitere Wohneinheiten mit Wohnflächen von ca. 70 m<sup>2</sup>, bzw. 69 m<sup>2</sup>. Das Dachgeschoss umfasst zwei zusätzliche Wohnungen mit jeweils ca. 42 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Diese ausgewogene Wohnungsstruktur ermöglicht eine flexible Vermietung und spricht unterschiedliche Zielgruppen an.

Ein besonderes Merkmal des Anwesens ist die direkt angrenzende Gewerbehalle mit einer Fläche von ca. 425 m<sup>2</sup>. Die ebenerdige Halle bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Lager-, Werkstatt- oder Produktionsfläche, und eignet sich ideal für die Kombination von Wohnen und Gewerbe. Ergänzt wird das Angebot durch einen Anbau mit Küche und WC sowie einen Kellerraum mit 400-Volt-Anschluss.

Die Ausstattung des Hauses erfüllt zeitgemäße Ansprüche. Kunststofffenster mit Isolierverglasung, elektrische Rollläden, massive Innentüren sowie eine effiziente Gas-Zentralheizung sorgen für einen hohen Wohnkomfort. Die Eigentümerwohnung verfügt zusätzlich über eine Fußbodenheizung. Die Elektroinstallation entspricht modernen Standards. Besonders hervorzuheben sind die in den vergangenen Jahren durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen: Die Elektroinstallation der Gewerbehalle wurde im Jahr 2011 vollständig erneuert. Im Jahr 2017 erhielt das Gebäude eine neue Außendämmung auf der Giebelseite zum Hof, wodurch die Energieeffizienz verbessert wurde. Zudem wurde die Hoffläche einschließlich der Zufahrt im Jahr 2018 vollständig neu gepflastert und unterstreicht den gepflegten Gesamteindruck der Immobilie.

Für ausreichend Stellflächen stehen eine Doppelgarage, eine Einzelgarage sowie weitere Stellplätze auf dem Hof zur Verfügung. Das Gebäude ist vollständig unterkellert. Den beiden Wohneinheiten im 1. Obergeschoss stehen zudem ein eigener Kellerraum als zusätzliche Nutz- und Lagerfläche zur Verfügung. Die großzügige Hoffläche und die separate Zufahrt ermöglichen zudem eine komfortable Erschließung sowohl des Wohn- als auch des Gewerbebereichs.

Die vier vermieteten Wohneinheiten sind langfristig an zuverlässige Mieter vergeben. Seit Fertigstellung der Immobilie konnte kein Leerstand verzeichnet werden, was die nachhaltige Vermietbarkeit und die Attraktivität des Standorts unterstreicht.

Insgesamt präsentiert sich die Immobilie als vielseitiges Objekt mit attraktiven

**Nutzungsperspektiven.** Die Kombination aus dauerhaft vermieteten Wohneinheiten, einer großzügigen Eigentümerwohnung sowie der direkt angeschlossenen Gewerbehalle macht das Objekt sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer mit gewerblichem Flächenbedarf besonders interessant. Die kontinuierlichen Investitionen in die Immobilie tragen zusätzlich zum Werterhalt und zur langfristigen Attraktivität des Objekts bei.

Aus Rücksicht auf die Privatsphäre der langjährigen Mieter werden die vermieteten Wohneinheiten im Exposé nicht mit Innenaufnahmen dargestellt und können im Rahmen einer Besichtigung selbstverständlich besichtigt werden.

**Property ID: 26034086 - 44227 Dortmund**

## Details of amenities

- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Elektrische Rollläden
- Fußbodenheizung in der Eigentümerwohnung
- Gas-Zentralheizung
- Moderne Elektroinstallation
- Elektroinstallation der Gewerbehalle im Jahr 2011 erneuert
- Außendämmung auf der Giebelseite zum Hof des Gebäudes im Jahr 2017 erneuert
- Hof- und Zufahrtsbereich im Jahr 2018 neu gepflastert
- Vollunterkellerung
- eigene Kellerräume für die Wohneinheiten im Obergeschoss
- Kellerraum mit 400-Volt-Anschluss
- Anbau an der Gewerbehalle mit Küche und WC
- Doppelgarage
- Einzelgarage
- Soll-Jahresnettokaltmiete ca. 76.000 €

**Property ID: 26034086 - 44227 Dortmund**

## All about the location

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen und gewachsenen Wohngebiet im Dortmunder Süden, in unmittelbarer Nähe zum beliebten Stadtteil Kirchhörde. Das Wohnumfeld ist überwiegend durch Ein- und Mehrfamilienhäuser geprägt und zeichnet sich durch eine hohe Wohnqualität sowie eine familienfreundliche Atmosphäre aus.

Die nächstgelegene Bushaltestelle ist in etwa 3 Gehminuten erreichbar und gewährleistet eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Der Bahnhof Dortmund-Kruckel befindet sich in ca. 15 Gehminuten Entfernung und bietet Anschluss an den regionalen Schienenverkehr. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken befinden sich in der näheren Umgebung und sind innerhalb weniger Minuten erreichbar.

Die Autobahnen A45 und A40 sind in rund 5 Fahrminuten zu erreichen und ermöglichen eine schnelle Anbindung an die Dortmunder Innenstadt sowie an die umliegenden Städte des Ruhrgebiets. Darüber hinaus laden die nahegelegenen Wald- und Naherholungsgebiete zu vielfältigen Freizeit- und Erholungsaktivitäten ein. Insgesamt überzeugt die Lage durch die gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und hervorragender Verkehrsanbindung.

**Property ID: 26034086 - 44227 Dortmund**

## 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 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: 26034086 - 44227 Dortmund**

## 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)**