

Dortmund - Innenstadt

## zwei Wohnungen in TOP innenstadtnaher Lage

*Número de propiedad: 26034034*



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

**PRECIO DE COMPRA: 249.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 105 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5**

**Número de propiedad: 26034034 - 44139 Dortmund - Innenstadt**

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26034034 - 44139 Dortmund - Innenstadt

## De un vistazo

Número de propiedad	26034034	Precio de compra	249.000 EUR
Superficie habitable	ca. 105 m <sup>2</sup>	Piso	Piso
Piso	1	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	5	Estado de la propiedad	cuidado
Dormitorios	2	Método de construcción	Sólido
Baños	2	Espacio utilizable	ca. 25 m <sup>2</sup>
Año de construcción	1905	Características	Cocina empotrada, Balcón

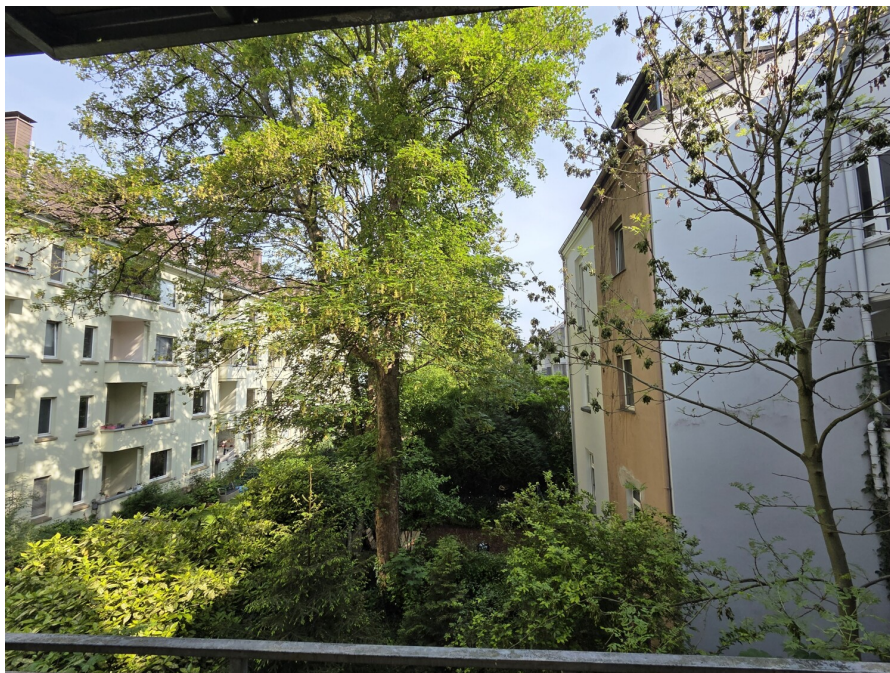
Número de propiedad: 26034034 - 44139 Dortmund - Innenstadt

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Sistema de calefacción de una sola planta	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	266.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	12.10.2027	Clase de eficiencia energética	H
Fuente de energía	Eléctrica	Año de construcción según el certificado energético	1905

Número de propiedad: 26034034 - 44139 Dortmund - Innenstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 26034034 - 44139 Dortmund - Innenstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 26034034 - 44139 Dortmund - Innenstadt

## La propiedad



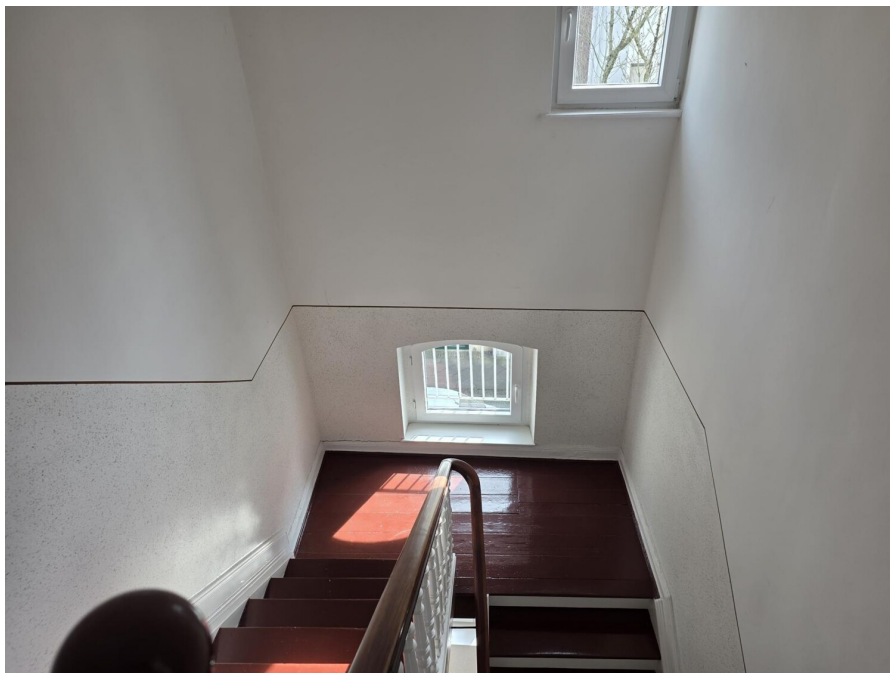
Número de propiedad: 26034034 - 44139 Dortmund - Innenstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 26034034 - 44139 Dortmund - Innenstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 26034034 - 44139 Dortmund - Innenstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 26034034 - 44139 Dortmund - Innenstadt

## La propiedad



### AUSZUBILDENDER GESUCHT!

Wir suchen Sie zur Unterstützung als  
Auszubildender für den Bereich Immobilienkaufmann/-frau (w/m/d)  
Bewerbungen richten Sie bitte an:  
[dortmund@von-poll.com](mailto:dortmund@von-poll.com)

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

# Capital



**MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN**

**Top-Makler Dortmund**



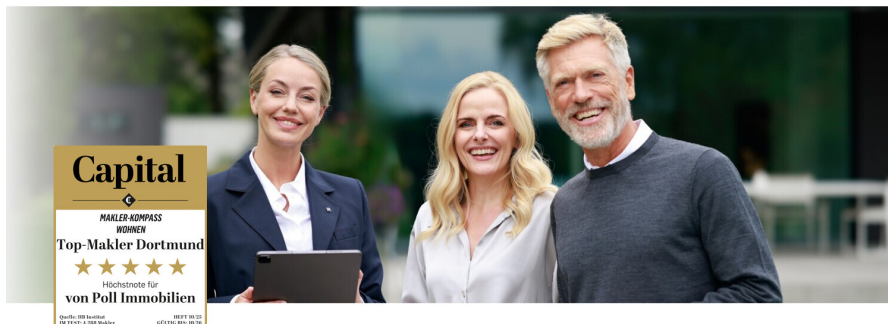
Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 10/26

Número de propiedad: 26034034 - 44139 Dortmund - Innenstadt

## La propiedad



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**Número de propiedad: 26034034 - 44139 Dortmund - Innenstadt**

## **Una primera impresión**

Angeboten werden hier zwei Wohnungen in einem Objekt.

Die erste Wohneinheit befindet sich im 1. Obergeschoss und verfügt über eine Wohnfläche von etwa 53 m<sup>2</sup>. Der Balkon wurde ca. 2004 erneuert und misst rund 4,5 m<sup>2</sup> – ideal, um entspannt Zeit an der frischen Luft zu verbringen. Die Wohnung ist aktuell vermietet und wurde im Jahr 2015 umfassend renoviert. Im Zuge dieser Arbeiten wurden das gesamte Bad komplett erneuert, Heizkörper sowie die Gastherme ausgetauscht, eine Einbauküche installiert und das Parkett aufgearbeitet worden. Die Elektrik wurde zudem etwa 2018 modernisiert, sodass ein zeitgemäßer Wohnstandard gewährleistet wird.

Die zweite Wohneinheit befindet sich im Dachgeschoss (3. Obergeschoss) und umfasst ca. 54 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Diese Einheit steht derzeit leer und wurde im Jahr 2021 teilweise renoviert. Dazu gehören ein neu gestaltetes Badezimmer, eine Einbauküche, die das Wohnen angenehm und funktional macht. Die Beheizung der Dachgeschosswohnung erfolgt über eine Nachtspeicherheizung.

Die Balkone beider Wohnungen wurden bereits im Jahr 2004 erneuert und bieten mit jeweils ca. 4,5 m<sup>2</sup> zusätzlichen Platz im Freien. Des Weiteren wurde 2015 die Fassade gestrichen und die Haustür erneuert, was dem Haus ein gepflegtes Erscheinungsbild verleiht.

Gerne stehen wir Ihnen für weiterführende Informationen sowie eine persönliche Besichtigung zur Verfügung. Sichern Sie sich diese attraktive Gelegenheit, die durch ihre Größe, Ausstattung und Geschichte überzeugt.

**Número de propiedad: 26034034 - 44139 Dortmund - Innenstadt**

## **Detalles de los servicios**

**Wohneinheit im 1. OG ca. 53m<sup>2</sup> Wfl. (vermietet):**

- Elektrik ca. aus dem Bj. 2018
- 1.OG hat eine Gasetagenheizung
- Parkettboden
- Einbauküche mit Ausgang zum Balkon (ca. 4,5m<sup>2</sup> groß)
- diese Wohnung wurde 2015 umfangreich renoviert

**Bad komplett erneuert; Heizkörper neu; Gasterme neu; EBK; Parkett abgeschliffen**

- inkl. Kellerraum

**Wohneinheit DG (3.OG) leerstehend, ca. 54 m<sup>2</sup> Wfl.**

- 2021 umfangreich renoviert: neues Bad, EBK
- Wohneinheit inkl. Küche
- Balkone ca. 2004 erneuert (ca. 4,5m<sup>2</sup> groß)
- Wohneinheit im DG hat noch Nachtspeicher
- inkl. Kellerraum und Spitzboden
- 2015 wurde die Fassade gestrichen und die Haustür erneuert

**Número de propiedad: 26034034 - 44139 Dortmund - Innenstadt**

## **Todo sobre la ubicación**

**Die Immobilie mit Jugendstilfassade befindet sich in gut angebundener Lage im Dortmunder Kreuzviertel mit einer sehr guten Infrastruktur im direkten Umfeld. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Gehminuten erreichbar und ermöglichen eine komfortable Alltagsgestaltung.**

**Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe, während die nächstgelegene S-Bahn-Station in ca. 10–15 Minuten fußläufig erreichbar ist und eine schnelle Verbindung in die Dortmunder Innenstadt sowie in die umliegenden Stadtteile bietet. Dadurch ist eine flexible und unkomplizierte Mobilität gewährleistet.**

**Auch Familien profitieren von der Lage: Kindertagesstätten und Schulen befinden sich im näheren Umfeld und sind größtenteils bequem zu Fuß erreichbar. Ergänzt wird dies durch nahegelegene Grünflächen, die Raum für Erholung und Freizeit im Freien bieten.**

**Número de propiedad: 26034034 - 44139 Dortmund - Innenstadt**

## Otros datos

**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.

**Número de propiedad: 26034034 - 44139 Dortmund - Innenstadt**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**Deniz Secer**

---

**Feldbank 1, 44265 Dortmund**  
**Tel.: +49 231 - 49 66 55 0**  
**E-Mail: [dortmund@von-poll.com](mailto:dortmund@von-poll.com)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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