

Dortmund - Innenstadt

Attraktives, möbliertes Apartment in Bestlage des Dortmunder Kaiserviertels

Número de propiedad: 26034024



PRECIO DE COMPRA: 179.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 47 m² • HABITACIONES: 2

Número de propiedad: 26034024 - 44135 Dortmund - Innenstadt

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

Número de propiedad: 26034024 - 44135 Dortmund - Innenstadt

De un vistazo

Número de propiedad	26034024
Superficie habitable	ca. 47 m ²
Piso	4
Habitaciones	2
Dormitorios	1
Baños	1
Año de construcción	1956

Precio de compra	179.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2023
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 5 m ²
Características	Cocina empotrada

Número de propiedad: 26034024 - 44135 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	80.60 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	01.10.2028	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1956

Número de propiedad: 26034024 - 44135 Dortmund - Innenstadt

La propiedad



Número de propiedad: 26034024 - 44135 Dortmund - Innenstadt

La propiedad



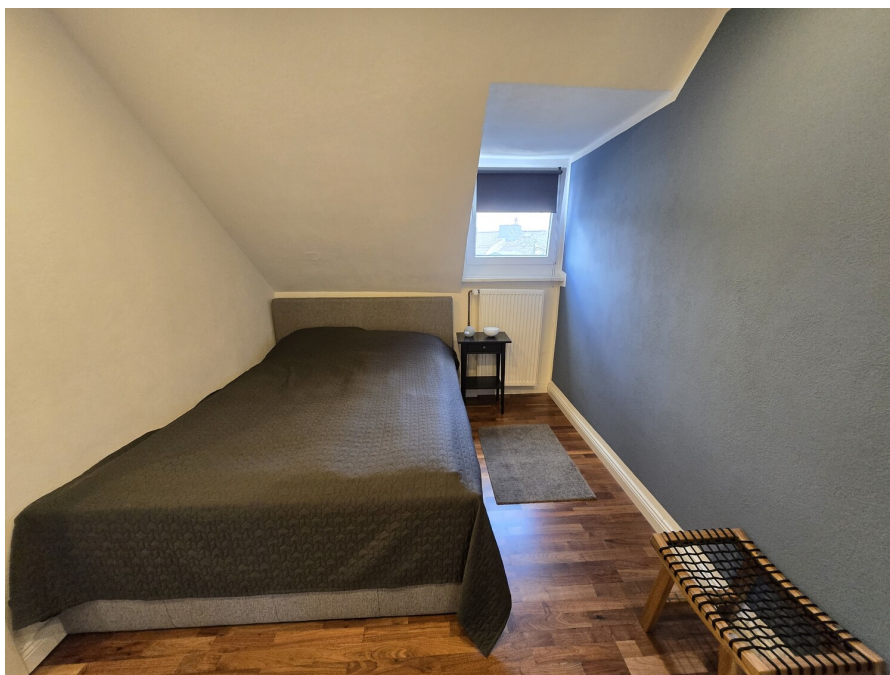
Número de propiedad: 26034024 - 44135 Dortmund - Innenstadt

La propiedad



Número de propiedad: 26034024 - 44135 Dortmund - Innenstadt

La propiedad



Número de propiedad: 26034024 - 44135 Dortmund - Innenstadt

La propiedad



Número de propiedad: 26034024 - 44135 Dortmund - Innenstadt

La propiedad



Capital

**MAKLER-KOMPASS
WOHNEN**

Top-Makler Dortmund

★ ★ ★ ★ ★

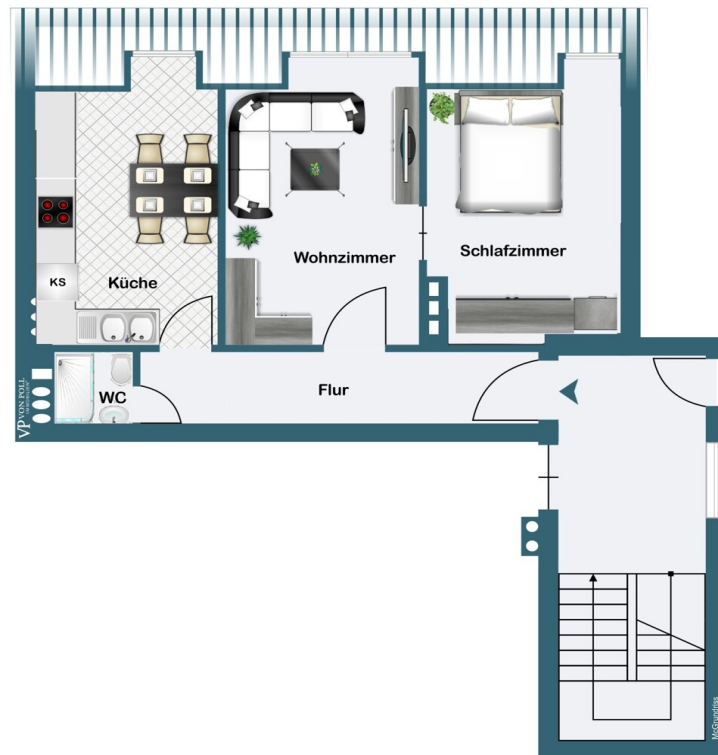
Höchstnote für
von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 10/26

Número de propiedad: 26034024 - 44135 Dortmund - Innenstadt

Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 26034024 - 44135 Dortmund - Innenstadt

Una primera impresión

Dieses stilvolle Apartment überzeugt durch seine hervorragende Lage im beliebten Kaiserviertel – einer der gefragtesten innenstadtnahen Wohnlagen Dortmunds. Die Kombination aus urbanem Lebensgefühl, hervorragender Infrastruktur und charmantem Umfeld macht diese Immobilie sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders interessant.

Die Wohnung befindet sich in der vierten Etage eines gepflegten Mehrparteienhauses und wurde in den vergangenen Jahren aufwendig und mit viel Liebe zum Detail saniert. Sie präsentiert sich in einem modernen, zeitgemäßen Zustand und ist sofort bezugsfertig. Das durchdachte Raumkonzept umfasst ein helles Wohnzimmer, ein gemütliches Schlafzimmer, eine großzügig geschnittene Küche sowie ein modernes, hochwertig saniertes Badezimmer. Die vorhandene Möblierung ist geschmackvoll ausgewählt und bereits im Kaufpreis enthalten, sodass einem unkomplizierten Einzug oder einer direkten Vermietung nichts im Wege steht.

Dank der attraktiven Lage und der vollständigen Ausstattung eignet sich die Wohnung ideal zur Selbstnutzung oder als renditestarke, möblierte Kapitalanlage – insbesondere im Bereich der möblierten Vermietung.

Número de propiedad: 26034024 - 44135 Dortmund - Innenstadt

Detalles de los servicios

Top-Lage im beliebten Kaiserviertel

Innenstadtnahe und dennoch ruhige Wohnlage

Aufwendig saniert

Voll möbliert

Helle und gut geschnittene Räume

Gepflegtes Mehrparteienhaus

Ideal für Eigennutzer oder Kapitalanleger

Eine seltene Gelegenheit, urbanes Wohnen mit nachhaltigem Investitionspotenzial zu verbinden.

Número de propiedad: 26034024 - 44135 Dortmund - Innenstadt

Todo sobre la ubicación

Die Immobilie befindet sich in begehrter Wohnlage im Kaiserviertel von Dortmund – einem der beliebtesten und lebendigsten Stadtteile der Stadt. Das Viertel zeichnet sich durch seine attraktive Mischung aus urbanem Flair, historischer Bausubstanz und einer hervorragenden Infrastruktur aus.

Die Dortmunder Innenstadt ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie kulturellen Einrichtungen. Gleichzeitig überzeugt das Kaiserviertel selbst mit einer charmanten, gewachsenen Nachbarschaft und einem vielfältigen gastronomischen Angebot direkt vor der Haustür.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet: Mehrere Bus- und U-Bahnlinien gewährleisten eine schnelle Verbindung in alle Teile der Stadt sowie zum Hauptbahnhof. Auch die Anbindung an das überregionale Straßennetz ist optimal, sodass umliegende Städte des Ruhrgebiets zügig erreichbar sind.

Auch Ärzte, Kindergärten und Schulen sind gut und größtenteils fußläufig erreichbar. Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten kommen ebenfalls nicht zu kurz: Grünflächen und Parks befinden sich in der näheren Umgebung und bieten Raum für Entspannung und sportliche Aktivitäten.

Insgesamt handelt es sich um eine äußerst gefragte Mikrolage, die urbanes Wohnen mit hoher Lebensqualität verbindet – ideal sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Número de propiedad: 26034024 - 44135 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: 26034024 - 44135 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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com