

Dortmund – Höchsten

## Gran casa de dos familias con gran jardín.

*Número de propiedad: 25034015x*



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

**PRECIO DE COMPRA: 685.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 186 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 741 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 25034015x - 44267 Dortmund – Höchsten

- 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: 25034015x - 44267 Dortmund – Höchsten

## De un vistazo

Número de propiedad	25034015x	Precio de compra	685.000 EUR
Superficie habitable	ca. 186 m <sup>2</sup>	Casa	Casa bifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	6	Estado de la propiedad	cuidado
Dormitorios	4	Método de construcción	Sólido
Baños	2	Espacio utilizable	ca. 100 m <sup>2</sup>
Año de construcción	1963	Características	Terraza, Jardín / uso compartido, Balcón
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje		

Número de propiedad: 25034015x - 44267 Dortmund – Höchsten

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	121.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	03.07.2035	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1963

Número de propiedad: 25034015x - 44267 Dortmund – Höchsten

## La propiedad



Número de propiedad: 25034015x - 44267 Dortmund – Höchsten

## La propiedad



Número de propiedad: 25034015x - 44267 Dortmund – Höchsten

## La propiedad



Número de propiedad: 25034015x - 44267 Dortmund – Höchsten

## La propiedad



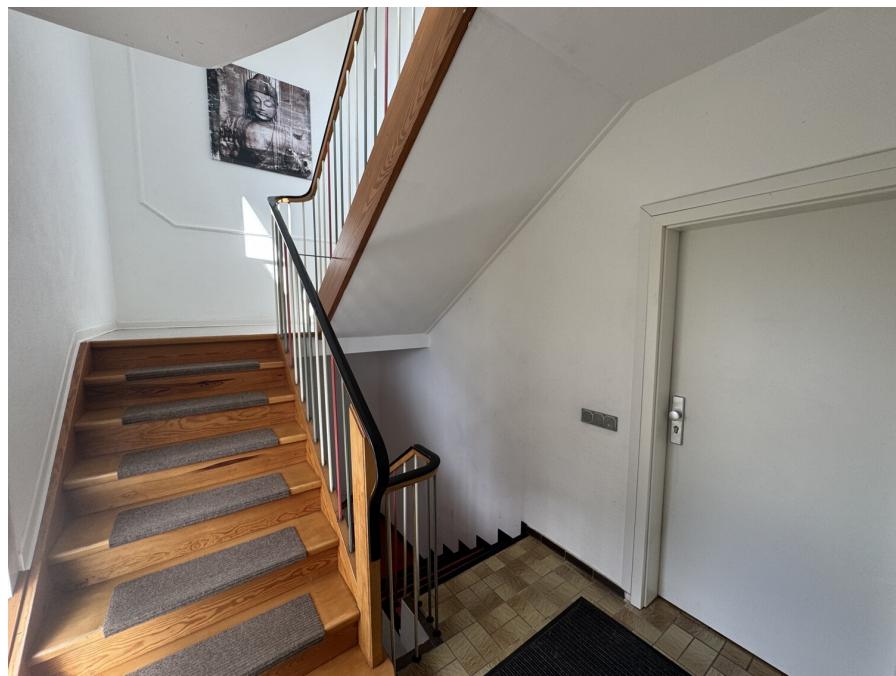
Número de propiedad: 25034015x - 44267 Dortmund – Höchsten

## La propiedad



Número de propiedad: 25034015x - 44267 Dortmund – Höchsten

## 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: 25034015x - 44267 Dortmund – Höchsten

## La propiedad



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Leading REAL ESTATE COMPANIES  
OF THE WORLD

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

Número de propiedad: 25034015x - 44267 Dortmund – Höchsten

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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)

Número de propiedad: 25034015x - 44267 Dortmund – Höchsten

## Una primera impresión

Esta casa bifamiliar modernizada, construida en 1963, ofrece una atractiva oportunidad tanto para propietarios como para inversores. Con una superficie habitable total de aproximadamente 186 m<sup>2</sup>, distribuida en dos unidades de tamaño prácticamente igual, y una parcela de aproximadamente 741 m<sup>2</sup>, la propiedad ofrece una gran variedad de usos potenciales. Se han elaborado planos de renovación que se pueden proporcionar al comprador. La unidad de la planta baja consta de aproximadamente 93 m<sup>2</sup> e incluye un amplio salón-comedor con acceso a la terraza, una cocina de diseño funcional, dos dormitorios y un baño con luz natural. Sus amplios ventanales garantizan una gran luminosidad y un ambiente confortable. La segunda unidad, también de aproximadamente 93 m<sup>2</sup>, se encuentra en la planta superior y cuenta con una distribución igualmente bien diseñada: aquí encontrará un amplio salón, dos dormitorios, una cocina independiente y un cómodo baño. El balcón de la planta superior, renovado en 2020, ofrece espacio exterior adicional. La casa se ha mantenido y modernizado continuamente en los últimos años. Las inversiones significativas incluyen la sustitución de las ventanas y una renovación integral del tejado en 2015. En 2016, se sustituyeron la puerta del garaje y partes del sistema eléctrico, y en 2017, la puerta de entrada a la planta superior. En 2020, también se renovaron o sellaron la puerta principal, las baldosas del balcón, el propio balcón, el tejado del garaje y la pared del sótano. El sistema de alcantarillado se renovó en 2023, garantizando que los aspectos técnicos y estructurales de la propiedad estén al día. El amplio terreno, con su paisajismo, ofrece una variedad de usos para los amantes de la jardinería, los niños o para reuniones sociales al aire libre. Un garaje con puerta nueva y plazas de aparcamiento adicionales ofrecen amplio espacio para vehículos y bicicletas. La propiedad es ideal para familias multigeneracionales, parejas o personas que deseen combinar la vida en la propiedad con el alquiler. Con unos ingresos por alquiler actuales de aproximadamente 30.000 € al año, la casa también representa una atractiva oportunidad para posibles inquilinos que valoren una relación de alquiler a largo plazo. Gracias a la fase de construcción finalizada y a las modernas renovaciones, esta casa bifamiliar se encuentra en excelentes condiciones. Le invitamos a concertar una visita para que conozca de primera mano los cómodos espacios, las características y las numerosas posibilidades que ofrece esta propiedad. Esperamos su consulta.

Número de propiedad: 25034015x - 44267 Dortmund – Höchsten

## Detalles de los servicios

- Wohnfläche Einheit EG = ca. 93m<sup>2</sup>
- Wohnfläche Einheit OG = ca. 93m<sup>2</sup>
- aktuell ca. 30.000,-€ 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

Número de propiedad: 25034015x - 44267 Dortmund – Höchsten

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25034015x - 44267 Dortmund – Höchsten

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 121.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25034015x - 44267 Dortmund – Höchsten

## 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)