

Dortmund - Innenstadt

Renditestarke Kapitalanlage in Dortmund-Nordstadt: Steuersparpotenzial dank Gutachten

Número de propiedad: 26034056



PRECIO DE COMPRA: 99.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 62 m² • HABITACIONES: 2

Número de propiedad: 26034056 - 44145 Dortmund - Innenstadt

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

Número de propiedad: 26034056 - 44145 Dortmund - Innenstadt

De un vistazo

Número de propiedad	26034056
Superficie habitable	ca. 62 m ²
Piso	1
Habitaciones	2
Dormitorios	1
Baños	1
Año de construcción	1949

Precio de compra	99.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2025
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 10 m ²

Número de propiedad: 26034056 - 44145 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	182.10 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	27.04.2036	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1949

Número de propiedad: 26034056 - 44145 Dortmund - Innenstadt

La propiedad



Número de propiedad: 26034056 - 44145 Dortmund - Innenstadt

La propiedad



Número de propiedad: 26034056 - 44145 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: 26034056 - 44145 Dortmund - Innenstadt

La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

T.: 0231 - 49 66 55 0

Shop Dortmund & Herdecke | Feldbank 1 | 44265 Dortmund | dortmund@von-poll.com

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/dortmund

Número de propiedad: 26034056 - 44145 Dortmund - Innenstadt

Una primera impresión

Diese gepflegte und solide vermietete 2-Zimmer-Etagenwohnung (ca. 62 m²) im pulsierenden Dortmunder Norden bietet Investoren und strategischen Portfolio-Haltern eine erstklassige Gelegenheit zur Erweiterung ihres Bestandes. Das absolute Highlight für professionelle Kapitalanleger: Es liegt ein aktuelles Nutzungsdauergutachten vor, welches hervorragende verkürzte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten (AfA) bietet und die Rentabilität dieses Objekts massiv steigert!

Ihre Investitions-Vorteile auf einen Blick:

Steuerlicher Hebel: Profitieren Sie von den verkürzten Abschreibungszeiten durch das vorhandene Gutachten – ein enormer Cashflow-Vorteil für Ihr Portfolio!

Rechtliche Planungssicherheit: Die Wohnung befindet sich in einem Sanierungsgebiet, wobei schriftlich garantiert vorliegt, dass keine Ausgleichszahlungen anfallen. Volle Sicherheit ohne versteckte Kosten. **Miet-Sicherheit:** Die Wohnung ist zuverlässig vermietet. Ein reaktivierbarer Räumungstitel liegt vor und bietet dem neuen Eigentümer maximale rechtliche Absicherung im Bedarfsfall.

Substanz: Das Objekt wurde erst im Jahr 2025 modernisiert. Das Badezimmer überzeugt mit neuen Sanitärobjekten und zeitgemäßem Komfort.

Número de propiedad: 26034056 - 44145 Dortmund - Innenstadt

Todo sobre la ubicación

Die Immobilie befindet sich in innenstadtnaher Lage im Dortmunder Norden mit einer gut ausgebauten Infrastruktur. Die Umgebung ist geprägt von einer Mischung aus Wohn- und Geschäftsnutzung und eignet sich besonders für Menschen, die eine zentrale Lage mit kurzen Wegen bevorzugen.

In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte in wenigen Gehminuten. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut, mit Straßenbahn- und Bushaltestellen wie Münsterstraße und Nordmarkt in etwa 3 Minuten Fußweg erreichbar. Auch die medizinische Versorgung ist durch Apotheken und Arztpraxen in ca. 3 bis 10 Minuten sowie das Klinikzentrum Nord in rund 14 Minuten fußläufig sichergestellt. Ergänzt wird die Lage durch Grünflächen wie den Nordmarkt und den Bürgergarten, die in wenigen Minuten erreichbar sind und Raum für Erholung bieten.

Número de propiedad: 26034056 - 44145 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: 26034056 - 44145 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