

Dortmund - Innenstadt

# MFH in Top Lage am Westfalenpark

Número de propiedad: 26034069x



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

PRECIO DE COMPRA: 1.140.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 408 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DEL TERRENO: 333 m<sup>2</sup>

**Número de propiedad: 26034069x - 44141 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: 26034069x - 44141 Dortmund - Innenstadt

## De un vistazo

Número de propiedad	26034069x	Precio de compra	1.140.000 EUR
Superficie habitable	ca. 408 m <sup>2</sup>	Casa plurifamiliar y de rentabilidad	Casa plurifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Año de construcción	1950	Estado de la propiedad	cuidado
		Método de construcción	Sólido
		Superficie alquilable	ca. 408 m <sup>2</sup>
		Características	Terraza, WC para invitados, Piscina, Sauna, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 26034069x - 44141 Dortmund - Innenstadt

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	140.30 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	30.03.2036	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1950

Número de propiedad: 26034069x - 44141 Dortmund - Innenstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 26034069x - 44141 Dortmund - Innenstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 26034069x - 44141 Dortmund - Innenstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 26034069x - 44141 Dortmund - Innenstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 26034069x - 44141 Dortmund - Innenstadt

## La propiedad



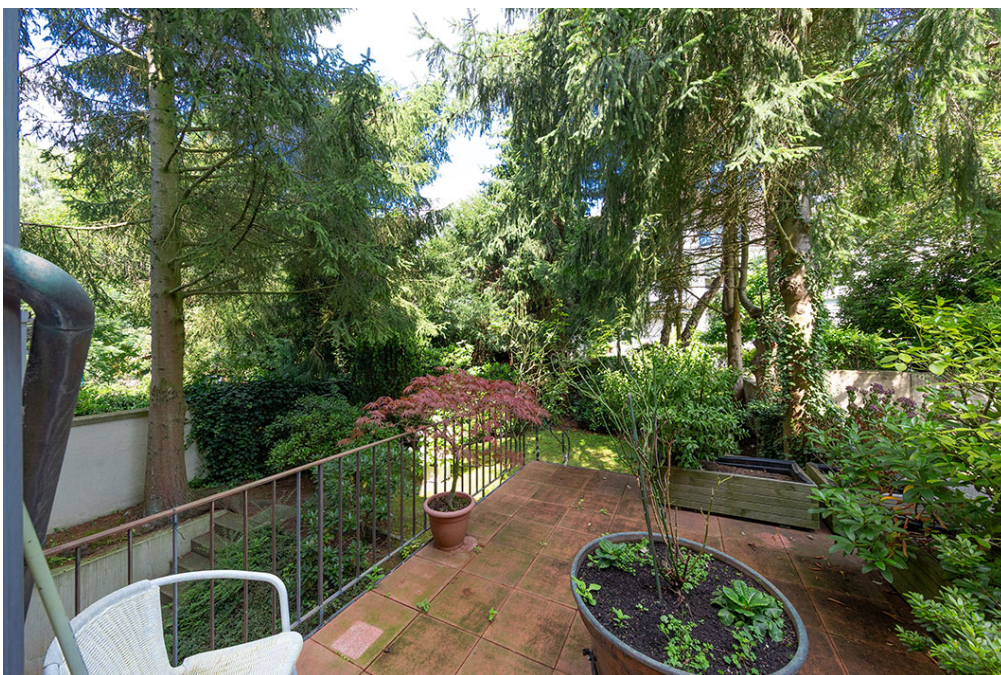
Número de propiedad: 26034069x - 44141 Dortmund - Innenstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 26034069x - 44141 Dortmund - Innenstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 26034069x - 44141 Dortmund - Innenstadt

## La propiedad



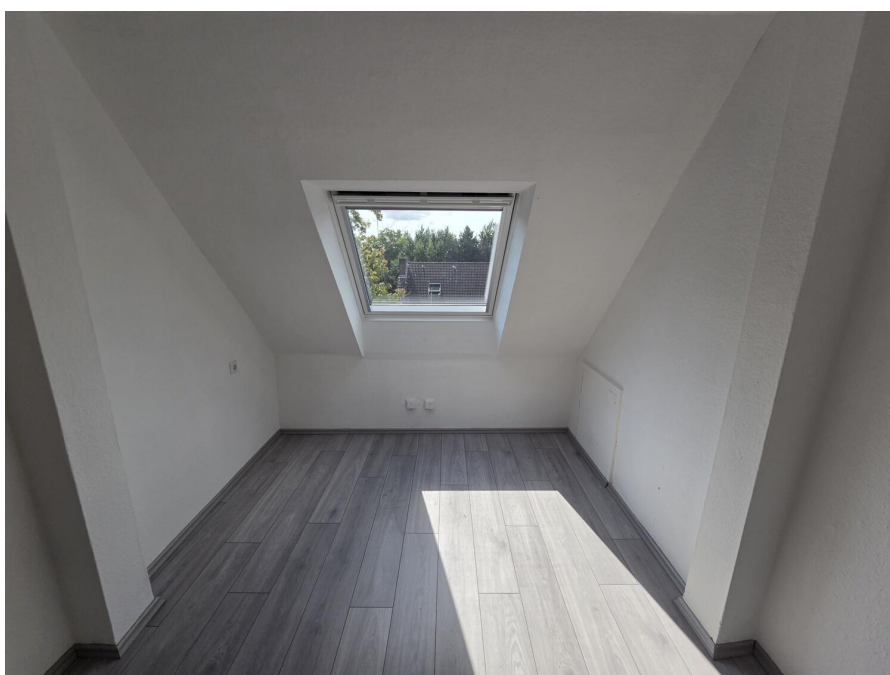
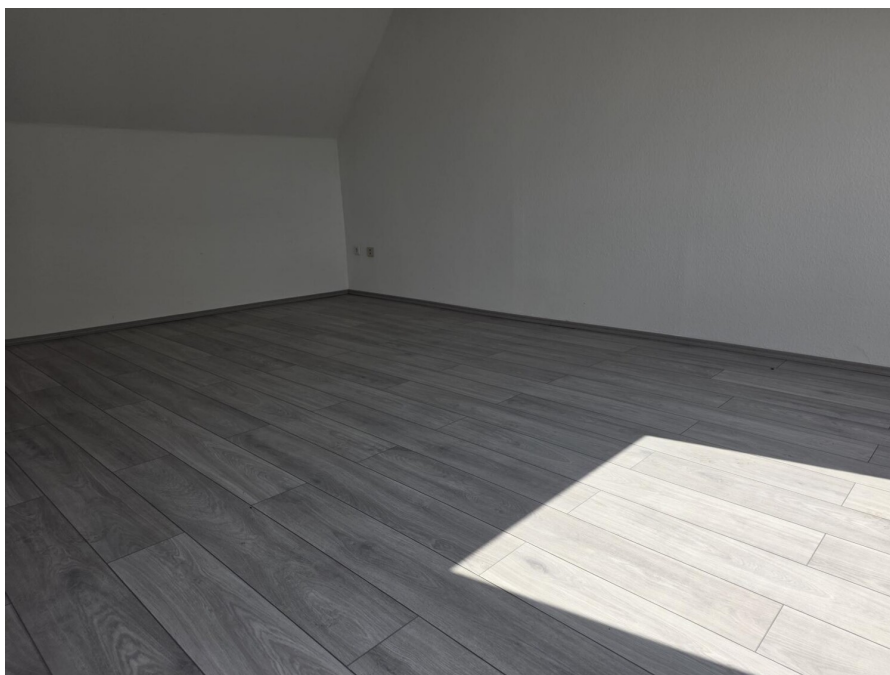
Número de propiedad: 26034069x - 44141 Dortmund - Innenstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 26034069x - 44141 Dortmund - Innenstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 26034069x - 44141 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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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: 26034069x - 44141 Dortmund - Innenstadt

## La propiedad

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)

F.A.Z. INSTITUT

TOP  
MAKLER  
2026

VON POLL IMMOBILIEN

Dortmund & Herdecke

Frankfurter Allgemeine Zeitung  
11.03.2026

In Kooperation mit 

**Número de propiedad: 26034069x - 44141 Dortmund - Innenstadt**

## Una primera impresión

In einer der begehrtesten Wohnlagen Dortmunds, unmittelbar am Westfalenpark, präsentiert sich dieses gepflegte Mehrfamilienhaus als attraktive Kapitalanlage mit zusätzlichem Eigennutzungspotenzial.

Die Immobilie blickt auf eine bewegte Historie zurück: Ursprünglich um 1913 errichtet, wurde das Gebäude im Zweiten Weltkrieg beschädigt und im Jahr 1976 teilweise kernsaniert.

Das Herzstück der Immobilie bildet die großzügige Eigentümerwohnung, die sich über das Hochparterre sowie das Souterrain erstreckt und mit einer Wohnfläche von ca. 163 m<sup>2</sup> überzeugt. Die Einheit bietet ein durchdachtes Raumkonzept mit mehreren Schlafzimmern, großzügigen Wohnbereichen sowie vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien oder anspruchsvolle Eigennutzer. Ein besonderes Highlight ist der kleine, geschützte Stadtgarten zur Eigennutzung, sowie der private, kleine Pool, der exklusiven Wohnkomfort und eine außergewöhnliche Wohlfühlatmosphäre schafft. Für diese Einheit wurde 2025 eine neue Viessmann-Gasbrennwerttherme eingebaut.

Ergänzt wird das Objekt durch drei weitere, teilweise vermietete Wohneinheiten, die stabile Mieteinnahmen generieren und die Immobilie sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer besonders interessant machen. Die Kombination aus laufenden Erträgen und hochwertigem Wohnraum für den Eigenbedarf stellt eine seltene Gelegenheit in dieser Lage dar.

Die unmittelbare Nähe zum Westfalenpark sorgt für eine hohe Lebensqualität mit vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer guten Anbindung an die Dortmunder Innenstadt sowie einer hervorragenden Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln.

**Fazit:**

**Eine vielseitige Immobilie mit interessanter Historie in erstklassiger Lage – ideal für Eigennutzer mit Anspruch und Investoren mit Blick für nachhaltige Werte.**

**Número de propiedad: 26034069x - 44141 Dortmund - Innenstadt**

## **Detalles de los servicios**

- Eigentümerwohnung überwiegend Fußbodenheizung
- EG + 1. OG Etagenheizung Bj. 2025 (Leerstand) ca. 163m<sup>2</sup> Wfl.
- 2. OG Etagenheizung Bj. 1996 (Leerstand) ca. 102m<sup>2</sup> Wfl.
- 3. OG Etagenheizung (vermietet) ca. 100m<sup>2</sup> Wfl.
- DG Nachtspeicher (Leerstand) ca. 43m<sup>2</sup> Wfl.
- Wohnfläche insg. 408m<sup>2</sup>
- mögliche zu erzielende Kaltmiete im Jahr = ca. 60.000,-€ (12,25€ je m<sup>2</sup>)  
bis ca. 72.000,-€ (14,70€ je m<sup>2</sup>)

**Número de propiedad: 26034069x - 44141 Dortmund - Innenstadt**

## **Todo sobre la ubicación**

Der Stadtteil Innenstadt-Ost besticht durch seine zentrale Lage und eine dichte, stabile Bevölkerungsstruktur die eine hohe Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Bestandsimmobilien generiert. Die Wohnbebauung mit einer Mischung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie modernisierten Altbauwohnungen in begehrten Vierteln wie dem Klinik- und Kaiserviertel unterstreicht die Attraktivität dieses urbanen Quartiers. Die exzellente Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Nähe zu bedeutenden Einrichtungen wie Messe und Stadion schaffen ein lebendiges Umfeld mit hoher Lebensqualität. Die steigenden Mietpreise bei gleichzeitig verkürzten Verkaufszeiten belegen die starke Nachfrage und das Potenzial für eine nachhaltige Wertsteigerung.

Für Investoren bietet diese Lage eine ausgewogene Kombination aus stabiler Nachfrage, attraktiver Mietpreisentwicklung und hervorragender Infrastruktur. Die zentrale Position in Dortmund Innenstadt-Ost, gepaart mit der Nähe zu bedeutenden Wirtschaftszentren und einer breit gefächerten Versorgung, schafft ein solides Fundament für nachhaltige Wertsteigerungen und eine sichere Kapitalanlage. Dieses Umfeld macht den Standort zu einer erstklassigen Wahl für Anleger, die auf langfristige Stabilität und ein ausgewogenes Rendite-Risiko-Profil setzen.

**Número de propiedad: 26034069x - 44141 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: 26034069x - 44141 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)**