

Dortmund – Höchsten

# Belle maison bi-familiale avec un grand jardin

CODE DU BIEN: 25034015x



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

PRIX D'ACHAT: 685.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 186 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 741 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25034015x - 44267 Dortmund – Höchsten

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25034015x - 44267 Dortmund – Höchsten

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25034015x                     |
| Surface habitable      | ca. 186 m²                    |
| Type de toiture        | à deux versants               |
| Pièces                 | 6                             |
| Chambres à coucher     | 4                             |
| Salles de bains        | 2                             |
| Année de construction  | 1963                          |
| Place de stationnement | 2 x surface libre, 1 x Garage |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 685.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison bifamiliale                                                        |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Modernisé                                                                 |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 100 m²                                                                |
| Aménagement                  | Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Balcon                           |

CODE DU BIEN: 25034015x - 44267 Dortmund – Höchsten

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 03.07.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 121.30 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | D                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1963                      |

CODE DU BIEN: 25034015x - 44267 Dortmund – Höchsten

## La propriété



CODE DU BIEN: 25034015x - 44267 Dortmund – Höchsten

## La propriété



CODE DU BIEN: 25034015x - 44267 Dortmund – Höchsten

## La propriété



CODE DU BIEN: 25034015x - 44267 Dortmund – Höchsten

## La propriété



CODE DU BIEN: 25034015x - 44267 Dortmund – Höchsten

## La propriété



CODE DU BIEN: 25034015x - 44267 Dortmund – Höchsten

## La propriété



# 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

CODE DU BIEN: 25034015x - 44267 Dortmund – Höchsten

## La propriété



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Leading  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN 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)

CODE DU BIEN: 25034015x - 44267 Dortmund – Höchsten

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

**CODE DU BIEN: 25034015x - 44267 Dortmund – Höchsten**

## Une première impression

Cette maison bifamiliale modernisée, construite en 1963, offre une opportunité intéressante tant pour les propriétaires occupants que pour les investisseurs. Avec une surface habitable totale d'environ 186 m², répartie sur deux logements de taille quasi identique, et un terrain d'environ 741 m², la propriété offre de multiples possibilités d'aménagement. Les plans de rénovation sont disponibles pour l'acquéreur. Le logement du rez-de-chaussée, d'une superficie d'environ 93 m², comprend un vaste séjour/salle à manger avec accès à la terrasse, une cuisine fonctionnelle, deux chambres et une salle de bains baignée de lumière naturelle. De grandes fenêtres assurent une luminosité optimale et un confort de vie exceptionnel. Le second logement, également d'environ 93 m², est situé à l'étage et bénéficie d'une configuration tout aussi bien pensée : on y trouve un séjour spacieux, deux chambres, une cuisine séparée et une salle de bains confortable. Le balcon de l'étage, rénové en 2020, offre un espace extérieur supplémentaire. La maison a fait l'objet d'un entretien et d'une modernisation constants ces dernières années. Des investissements importants ont été réalisés, notamment le remplacement des fenêtres et la rénovation complète de la toiture en 2015. En 2016, la porte de garage et une partie du système électrique ont été remplacées, et en 2017, la porte d'entrée de l'étage a été changée. En 2020, la porte d'entrée, le carrelage du balcon, le balcon lui-même, la toiture du garage et le mur du sous-sol ont également été rénovés ou réétanchéifiés. Le système d'assainissement a été rénové en 2023, garantissant ainsi la conformité des aspects techniques et structurels de la propriété. Le vaste terrain paysagé offre de nombreuses possibilités d'aménagement pour les amateurs de jardinage, les enfants ou les réceptions en plein air. Un garage avec une porte neuve et des places de parking supplémentaires offrent un espace généreux pour les véhicules et les vélos. Cette propriété convient parfaitement aux familles multigénérationnelles, aux couples ou aux personnes seules souhaitant y vivre tout en la mettant en location. Avec un revenu locatif actuel d'environ 30 000 € par an, la maison représente également une opportunité intéressante pour les locataires potentiels recherchant un bail de longue durée. Grâce à sa construction achevée et à ses rénovations modernes, cette maison bifamiliale est en excellent état. Nous vous invitons à prendre rendez-vous pour une visite afin de découvrir par vous-même ses espaces de vie confortables, ses atouts et les nombreuses possibilités qu'offre ce bien. Nous nous réjouissons de votre demande.

**CODE DU BIEN: 25034015x - 44267 Dortmund – Höchsten**

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25034015x - 44267 Dortmund – Höchsten**

## Tout sur l'emplacement

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 zukunftsichere Positionierung und sind somit ein erstklassiger Standort für werthaltige Immobilieninvestitionen.

**CODE DU BIEN: 25034015x - 44267 Dortmund – Höchsten**

## Plus d'informations

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 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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 25034015x - 44267 Dortmund – Höchsten

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Deniz Secer

---

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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