

Dortmund - Innenstadt

## Moderner Altbau in toller, zentraler Lage

Αριθμός ακινήτου: 26034071



ΤΙΜΉ ΕΝΟΙΚΊΟΥ: 2.750 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 217 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 8 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 800 m<sup>2</sup>

**Αριθμός ακινήτου: 26034071 - 44141 Dortmund - Innenstadt**

- ?? ??? ?????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ???????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

Αριθμός ακινήτου: 26034071 - 44141 Dortmund - Innenstadt

?? ??? ?????

|                    |                        |
|--------------------|------------------------|
| ???????? ????????  | 26034071               |
| ???????????        | ca. 217 m <sup>2</sup> |
| ????? ??????       | ????????????? ?????    |
| ????????????? ???  | 01.09.2026             |
| ?????????          | 8                      |
| ????????????? ???  | 5                      |
| ??????????         |                        |
| ??????????         | 2                      |
| ????? ???????????? | 1936                   |
| ????? ???????????? | 1 x ??????             |

|                          |                                                                                      |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ??????????         | 2.750 EUR                                                                            |
| ????????????? ????????   | 250 EUR                                                                              |
| ?????                    | ?????????????<br>????????????????                                                    |
| ????? ??????????????     | 2016                                                                                 |
| ????????? ?????????????? | ???????                                                                              |
| ???????????????????????  | ca. 80 m <sup>2</sup>                                                                |
| ??????                   |                                                                                      |
| ???????                  | ????????, WC<br>?????????????, ??????,<br>????????????????? ?????????,<br>?????????? |

????????? ??????????

|                                                   |                      |
|---------------------------------------------------|----------------------|
| ????????? ??????????                              | ????????? ?????????? |
| ????? ????????????                                | ??????               |
| ?????????????<br>????????????????? ???????<br>??? | 25.09.2026           |
| ????? ????????????                                | ??????               |

|                                                                  |                |
|------------------------------------------------------------------|----------------|
| ????????????<br>?????????                                        | BEDARF         |
| ?????? ?????<br>?????????                                        | 159.00 kWh/m²a |
| ????????? ??????????<br>?????????                                | E              |
| ????? ??????????<br>????????? ?? ?<br>?????????<br>????????????? | 1936           |

**Αριθμός ακινήτου: 26034071 - 44141 Dortmund - Innenstadt**

**?? ???????**



Αριθμός ακινήτου: 26034071 - 44141 Dortmund - Innenstadt

?? ???????





Αριθμός ακινήτου: 26034071 - 44141 Dortmund - Innenstadt

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26034071 - 44141 Dortmund - Innenstadt

?? ???????





Αριθμός ακινήτου: 26034071 - 44141 Dortmund - Innenstadt

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26034071 - 44141 Dortmund - Innenstadt

?? ???????



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)

**Αριθμός ακινήτου: 26034071 - 44141 Dortmund - Innenstadt**

**??? ????? ????????**

So diskret diese Immobilie in toller, stadtnaher Lage, von Außen wirkt, so überzeugend stellt Sie sich im Inneren dar.

Dieses attraktive Einfamilienhaus aus den 1930er-Jahren vereint den besonderen Charme eines klassischen Altbaus mit dem Wohnkomfort moderner Ausstattung. Im Jahr 2016 wurde die Immobilie umfassend und mit viel Liebe zum Detail saniert. Dank der zahlreichen Modernisierungsmaßnahmen präsentiert sich das Haus heute in einem ausgezeichneten Zustand und bietet ein hochwertiges Wohnambiente für Familien, Paare oder Menschen mit erhöhtem Platzbedarf.

Im Rahmen der Sanierung wurden unter anderem neue Fenster und Rollläden eingebaut, die Badezimmer vollständig erneuert, moderne Fliesen verlegt sowie eine neue Heizungsanlage installiert. Darüber hinaus wurde das Dachgeschoss ausgebaut und zusätzlicher Wohnraum geschaffen. Die gelungene Kombination aus historischem Charakter und zeitgemäßer Ausstattung macht dieses Haus zu einer seltenen Gelegenheit in begehrter, stadtnaher Lage von Dortmund.

Bereits beim Betreten überzeugt die Immobilie durch ihre großzügige und familienfreundliche Raumaufteilung. Das Erdgeschoss bildet den zentralen Lebensmittelpunkt des Hauses. Hier befinden sich eine Küche (inkl. Einbauküche), ein großzügiges Esszimmer sowie das angrenzende Wohnzimmer, das über eine elegante Schiebetür mit dem Essbereich verbunden ist. Diese Gestaltung ermöglicht sowohl ein offenes Wohngefühl als auch die Möglichkeit, die Räume bei Bedarf voneinander zu trennen. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Homeoffice, Gästezimmer oder Hobbyraum nutzen lässt.

Im Obergeschoss stehen drei großzügig geschnittene Schlafzimmer zur Verfügung, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Besonders komfortabel ist die Ausstattung mit zwei separaten Badezimmern. Das Hauptbad verfügt über eine Badewanne und eine Dusche, während das zweite Badezimmer mit einer modernen Dusche ausgestattet ist – ideal für Familien oder Gäste.

Das ausgebaute Dachgeschoss erweitert das Raumangebot um zwei weitere attraktive Zimmer. Ob als Kinderzimmer, Arbeitsbereich, Fitnessraum, Gästebereich oder Rückzugsort – hier eröffnen sich zahlreiche individuelle Nutzungsmöglichkeiten. Auch im Außenbereich weiß die Immobilie zu überzeugen. Der ansprechend große und pflegeleicht angelegte Garten bietet ausreichend Platz zum Entspannen, Spielen und Genießen. Eine Garage sorgt für komfortables Parken direkt am Haus. Zusätzlichen Stauraum bietet der voll unterkellerte Bereich, der vielseitig nutzbar ist.

**Αριθμός ακινήτου: 26034071 - 44141 Dortmund - Innenstadt**

**?????????????? ??? ????????**

**Folgende Sanierungen wurden 2016 vorgenommen:**

- neue Fenster
- neue Rollläden (elektrisch)
- neue Markise
- neue Küchenfliesen (Villeroy und Boch)
- neue Badezimmer
- Dachgeschoss neu ausgebaut
- neue Gasheizung
- neue Terrasse

**Αριθμός ακινήτου: 26034071 - 44141 Dortmund - Innenstadt**

**??? ??? ??? ?????????**

Die Immobilie befindet sich in einer der gefragtesten Wohnlagen Dortmunds und vereint auf ideale Weise urbanes Leben mit hoher Wohn- und Freizeitqualität. Eingebettet zwischen dem beliebten Westfalenpark und dem traditionsreichen Stadtteil Gartenstadt profitieren die Bewohner von einer gewachsenen Nachbarschaft, viel Grün und einer hervorragenden Infrastruktur.

Die Umgebung zeichnet sich durch gepflegte Wohnbebauung, attraktive Grünflächen sowie eine angenehme und familienfreundliche Atmosphäre aus. Der nahegelegene Westfalenpark zählt zu den bekanntesten Naherholungsgebieten der Stadt und bietet vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten und entspannte Stunden im Freien. Ebenso laden die grünen Alleen und ruhigen Wohnstraßen der Gartenstadt zu einem hohen Maß an Lebensqualität ein.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen befinden sich in komfortabler Entfernung und sind teilweise auch fußläufig erreichbar. Darüber hinaus bietet die Innenstadt von Dortmund mit ihrem vielfältigen Einzelhandels-, Gastronomie- und Kulturangebot eine attraktive Ergänzung und ist in wenigen Minuten erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Sowohl der öffentliche Nahverkehr als auch die überregionalen Straßenverbindungen ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit der Dortmunder Innenstadt sowie der umliegenden Städte des Ruhrgebiets. Dadurch eignet sich die Lage gleichermaßen für Familien, Berufspendler und alle, die die Vorzüge einer zentralen, aber dennoch ruhigen Wohnlage schätzen.

Insgesamt überzeugt die Lage durch ihre seltene Kombination aus Stadtnähe, hoher Wohnqualität, hervorragender Infrastruktur und unmittelbarer Nähe zu den schönsten Grün- und Erholungsflächen Dortmunds. Damit bietet sie beste Voraussetzungen für ein komfortables und langfristig attraktives Wohnen.



**Αριθμός ακινήτου: 26034071 - 44141 Dortmund - Innenstadt**

**????? ????????????**

**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.

**Αριθμός ακινήτου: 26034071 - 44141 Dortmund - Innenstadt**

**?????????? ??????????????**

??? ????????????? ?????????????, ??????????????? ?? ??? ????????? ??????????????? ???:

**Deniz Secer**

---

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

????? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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