Dortmund

Attraktive Eigentumswohnung in Dortmund-Mitte

??????? ????????: 25351033

www.von-poll.com

???? ??????: 141.000 EUR • ?????????: ca. 67 m² • ???????: 2

??????? ????????: 25351033 - 44143 Dortmund

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

??????? ????????: 25351033 - 44143 Dortmund

?? ??? ?????

??????? ????????	25351033
?????????	ca. 67 m²
??????	3
???????	2
????????? ??? ????????	1
????????	1
???? ??????????	1982
????? ??????????	1 x ??????

???? ??????	141.000 EUR
??????????	??????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????	????????

??????? ????????: 25351033 - 44143 Dortmund

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

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	22.04.2032
???? ?????????	?????

????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	113.00 kWh/m²a
????????? ???????????? ????????	D
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1982

??????? ????????: 25351033 - 44143 Dortmund

?? ???????

??????? ????????: 25351033 - 44143 Dortmund

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 02371 - 35 19 449

www.von-poll.com

??????? ????????: 25351033 - 44143 Dortmund

?? ???????

??????? ????????: 25351033 - 44143 Dortmund

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

In Dortmund verkaufen wir eine derzeit vermietete Eigentumswohnung. Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses. Ein Aufzug ist vorhanden. Um die Privatsphäre der Mieter zu wahren, finden Sie an dieser Stelle keine Bilder der Räumlichkeiten. Dem beiliegenden Grundriss können Sie jedoch die Aufteilung der Wohnung entnehmen. Zur Verfügung stehen Ihnen ein geräumiges Wohn- / Esszimmer, eine separate Küche, ein inneliegendes Badezimmer, ein Schlafzimmer sowie ein Büro oder Kinderzimmer oder Ankleide oder Gästezimmer. Auf einer kleinen Loggia (Rückseite des Gebäudes) können Sie sich einen grünen Rückzugsort schaffen. Im Kellergeschoss der Immobilie finden Sie einen gemeinschaftlich genutzten Waschkeller sowie Räumlichkeiten zum Trocknen der Wäsche. Auch ein Fahrradraum ist vorhanden. Ein separates Kellerabteil bietet zusätzliche Nutzfläche. Insgesamt beträgt die Wohnfläche ca. 66m². Mieteinnahmen: KM €530,00 zzgl. €230 Nebenkosten Hausgeld: €399 (davon €55 Rücklage) Bei Interesse kontaktieren Sie uns gern unter 02371 / 35 19 449. Ihr Ansprechpartner für diese Immobilie ist Frau Bärbel Retzlaff

??????? ????????: 25351033 - 44143 Dortmund

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

* 3. OG eines Wohn- und Geschäftshauses
* Aufzug vorhanden
* Loggia
* Waschkeller & Fahrradraum
* separates Kellerabteil

??????? ????????: 25351033 - 44143 Dortmund

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

Die Immobilie befindet sich in Dortmund Innenstadt-Ost, unweit des äußerst beliebten Kaiserviertels. Die Verkehrsanbindung ist sowohl mit dem Pkw als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gewährleistet. Mit ca. 601.000 Einwohnern ist Dortmund die neuntgrößte Stadt Deutschlands, nach Köln und Düsseldorf die drittgrößte Stadt des Landes Nordrhein-Westfalen. Dortmund ist außerdem Teil der Metropolregion Rhein-Ruhr mit rund zehn Millionen Einwohnern. Die Stadt ist Mitglied des Regionalverbands Ruhr sowie des Landschaftsverbands Westfalen-Lippe und befindet sich im Regierungsbezirk Arnsberg. Dortmund ist mit seinem Hauptbahnhof und Flughafen wichtiger Verkehrsknoten und Anziehungspunkt, sowohl für das Umland als auch für Europa (Benelux-Staaten), und verfügt mit dem größten Kanalhafen Europas über einen Anschluss an wichtige Seehäfen an der Nordsee. Überregionale Bekanntheit erlangt Dortmund durch den Fußballverein Borussia Dortmund mit seiner Heimspielstätte Signal Iduna Park, dem früheren Westfalenstadion. Es ist mit 81.365 Zuschauerplätzen das größte Fußballstadion in Deutschland. Weitere Anziehungspunkte und Wahrzeichen der Stadt sind das Dortmunder U, der Westenhellweg als einer der meist frequentierten Einkaufsstraßen Deutschlands, die Reinoldikirche, die Westfalenhalle als drittgrößte Veranstaltungshalle Deutschlands, der Florianturm und der Phoenix-See. Das Stadtbild und die Skyline werden auch durch markante Hochhäuser geprägt. Weiter gibt es zahlreiche Industriedenkmäler, wie das ehemalige Stahlwerk Phoenix-Ost und weitläufige Gründerzeitviertel, wie diejenigen im Kreuzviertel und der Nordstadt. Touristisch gewinnt die Stadt jährlich an Bedeutung, so gab es 2024 über 1,5 Mio. Übernachtungen.

??????? ????????: 25351033 - 44143 Dortmund

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.4.2032. Endenergieverbrauch beträgt 113.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982. 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 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.

??????? ????????: 25351033 - 44143 Dortmund

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

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

Jörg Retzlaff

Mendener Straße 45a, 58636 Iserlohn
Tel.: +49 2371 - 35 19 449
E-Mail: iserlohn@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com