

Dortmund – Höchsten

# Nagyszeru kétlakásos ház nagy kerttel

VP azonosító: 25034015x



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

VÉTELÁR: 685.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 186 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 741 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25034015x - 44267 Dortmund – Höchsten

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25034015x - 44267 Dortmund – Höchsten

## Áttekintés

VP azonosító	25034015x
Hasznos lakótér	ca. 186 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	6
Hálósobák	4
Fürdoszobák	2
Építés éve	1963
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	685.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Korszerusított
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 100 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 25034015x - 44267 Dortmund – Höchsten

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	03.07.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	121.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1963



VP azonosító: 25034015x - 44267 Dortmund – Höchsten

## Az ingatlan





VP azonosító: 25034015x - 44267 Dortmund – Höchsten

## Az ingatlan



VP azonosító: 25034015x - 44267 Dortmund – Höchsten

## Az ingatlan



VP azonosító: 25034015x - 44267 Dortmund – Höchsten

## Az ingatlan





VP azonosító: 25034015x - 44267 Dortmund – Höchsten

## Az ingatlan



VP azonosító: 25034015x - 44267 Dortmund – Höchsten

## Az ingatlan



# 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

VP azonosító: 25034015x - 44267 Dortmund – Höchsten

## Az ingatlan



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)

VP azonosító: 25034015x - 44267 Dortmund – Höchsten

## Az ingatlan

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)



VP azonosító: 25034015x - 44267 Dortmund – Höchsten

## Az első benyomás

Ez a modernizált, 1963-ban épült kétlakásos ház vonzó lehetőséget kínál mind a tulajdonosok, mind a befektetők számára. A két közel azonos méretű lakásban elosztott, összesen körülbelül 186 m<sup>2</sup>-es lakóterülettel és a körülbelül 741 m<sup>2</sup>-es telekmérettel az ingatlan számos felhasználási lehetőséget kínál. Felújítási tervek készültek, amelyeket a vevo rendelkezésére bocsáthatunk. A földszinti lakás körülbelül 93 m<sup>2</sup>-es, tágas nappalival és étkezővel, teraszkapcsolattal, funkcionálisan kialakított konyhával, két hálószobával és természetes fénnel megvilágított fürdőszobával rendelkezik. A nagy ablakok rengeteg világosságot és kényelmes lakókörnyezetet biztosítanak. A második, szintén körülbelül 93 m<sup>2</sup>-es lakás a felső emeleten található, és hasonlóan jól megtervezett elrendezéssel büszkélkedhet: itt egy tágas nappali, két hálószoba, egy különálló konyha és egy kényelmes fürdőszoba található. A felső emeleten található, 2020-ban felújított erkély további kültéri teret biztosít. A házat az elmúlt években folyamatosan karbantartották és modernizálták. A jelentős beruházások közé tartozik az ablakok cseréje és egy átfogó tetőfelújítás 2015-ben. 2016-ban a garázsajtót és az elektromos rendszer egy részét, 2017-ben pedig az emeleti bejárati ajtót cserélték ki. 2020-ban a bejárati ajtót, az erkélycserepeket, magát az erkélyt, a garázstetőt és az alagsor falát is felújították vagy újratömítették. A csatornarendszert 2023-ban felújították, biztosítva az ingatlan műszaki és szerkezeti vonatkozásainak naprakészességét. A tágas, parkosított telek változatos lehetőségeket kínál a kertészkedés szerelmeseinek, gyerekeknek vagy a szabadtéri társasági összejöveteleknek. Az új ajtóval ellátott garázs és a további parkolóhelyek bővítését biztosítanak járművek és kerékpárok számára. Az ingatlan alkalmas többgenerációs családok, párok vagy magánszemélyek számára, akik szeretnék kombinálni az ingatlanban való lakhatást a bérbeadással. A jelenlegi, körülbelül évi 30 000 eurós bérleti bevétellel a ház vonzó lehetőséget kínál a hosszú távú bérleti kapcsolatértékelő leendő bérlet számára is. A befejezett építési fázisnak és a modern felújításoknak köszönhetően ez a kétlakásos ház kiváló állapotban van. Meghívjuk Önt egy megtekintési időpont egyeztetésére, hogy első kézből tapasztalhatta meg az ingatlan kényelmes lakótereit, adottságait és számos lehetőségét. Várjuk megkeresését.

VP azonosító: 25034015x - 44267 Dortmund – Höchsten

## Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25034015x - 44267 Dortmund – Höchst

## Minden a helyszínrol

Dortmund-Höchst 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 Höchst besticht durch seine stabile und leicht wachsende Bevölkerung mit einem hohen Anteil an mittel- bis höherverdienenden Haushalten. Als einer der sichersten Stadtteile Dortmunds bietet Höchst 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 Höchst, schafft ideale Voraussetzungen für eine langfristige Kapitalanlage mit attraktivem Renditepotenzial. Dortmund und insbesondere der Stadtteil Höchst überzeugen durch ihre zukunftssichere Positionierung und sind somit ein erstklassiger Standort für werthaltige Immobilieninvestitionen.

VP azonosító: 25034015x - 44267 Dortmund – Höchsten

## További információ / adatok

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 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.



VP azonosító: 25034015x - 44267 Dortmund – Höchsten

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Deniz Secer

---

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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