

Dortmund - Innenstadt

# MFH in Top Lage am Westfalenpark

Codice oggetto: 25034069



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 1.140.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 408 m<sup>2</sup> • VANI: 15 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 333 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25034069 - 44141 Dortmund - Innenstadt**

- A colpo d'occhio**
- La proprietà**
- Dati energetici**
- Una prima impressione**
- Dettagli dei servizi**
- Tutto sulla posizione**
- Ulteriori informazioni**
- Partner di contatto**

**Codice oggetto: 25034069 - 44141 Dortmund - Innenstadt**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>25034069</b>
Superficie netta	<b>ca. 408 m<sup>2</sup></b>
Tipologia tetto	<b>a due falde</b>
Vani	<b>15</b>
Camere da letto	<b>11</b>
Bagni	<b>5</b>
Anno di costruzione	<b>1950</b>

Prezzo d'acquisto	<b>1.140.000 EUR</b>
Casa	<b>Casa plurifamiliare</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Stato dell'immobile	<b>Curato</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Superficie lorda	<b>ca. 32 m<sup>2</sup></b>
Caratteristiche	<b>Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone</b>

Codice oggetto: 25034069 - 44141 Dortmund - Innenstadt

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	140.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	30.03.2036	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1950

Codice oggetto: 25034069 - 44141 Dortmund - Innenstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25034069 - 44141 Dortmund - Innenstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25034069 - 44141 Dortmund - Innenstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25034069 - 44141 Dortmund - Innenstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25034069 - 44141 Dortmund - Innenstadt

## La proprietà



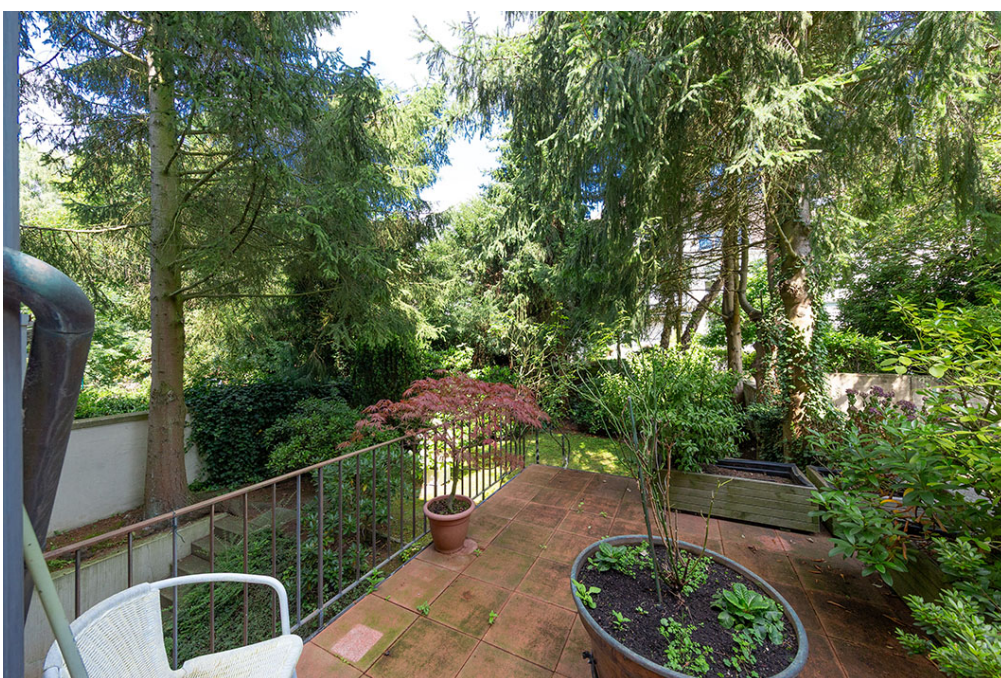
Codice oggetto: 25034069 - 44141 Dortmund - Innenstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25034069 - 44141 Dortmund - Innenstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25034069 - 44141 Dortmund - Innenstadt

## La proprietà



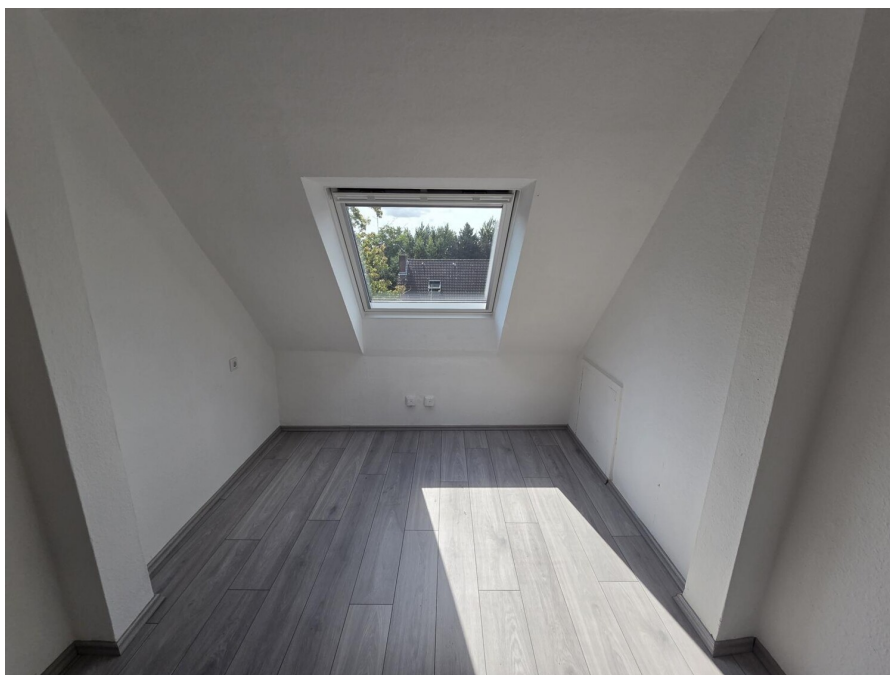
Codice oggetto: 25034069 - 44141 Dortmund - Innenstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25034069 - 44141 Dortmund - Innenstadt

## La proprietà



**Codice oggetto: 25034069 - 44141 Dortmund - Innenstadt**

## Una prima impressione

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.

**Codice oggetto: 25034069 - 44141 Dortmund - Innenstadt**

## **Dettagli dei servizi**

- **Eigentümerwohnung überwiegend Fußbodenheizung**
- **EG + 1. OG Etagenheizung Bj. 2025 (Leerstand) ca. 163m<sup>2</sup> Wfl.**
- **2. OG Etagenheizung (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. 73.000,-€ (15€ je m<sup>2</sup>)**

**Codice oggetto: 25034069 - 44141 Dortmund - Innenstadt**

## **Tutto sulla posizione**

**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.**

**Codice oggetto: 25034069 - 44141 Dortmund - Innenstadt**

## **Ulteriori informazioni**

**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.

**Codice oggetto: 25034069 - 44141 Dortmund - Innenstadt**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Deniz Secer**

---

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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