

Dortmund - Kley

## 3-Familien-Doppelhaushälfte mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

*Codice oggetto: 25034097*



**PREZZO D'ACQUISTO: 679.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 449 m<sup>2</sup> • VANI: 13.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 824 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25034097 - 44149 Dortmund - Kley**

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

**Codice oggetto: 25034097 - 44149 Dortmund - Kley**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25034097
Superficie netta	ca. 449 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	13.5
Camere da letto	9
Bagni	6
Anno di costruzione	1912
Garage/Posto auto	8 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	679.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2015
Stato dell'immobile	Curato
Superficie lorda	ca. 188 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune

Codice oggetto: 25034097 - 44149 Dortmund - Kley

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas naturale leggero</b>	Consumo energetico	<b>280.20 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>07.12.2035</b>	Classe di efficienza energetica	<b>H</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1912</b>

Codice oggetto: 25034097 - 44149 Dortmund - Kley

## La proprietà



Codice oggetto: 25034097 - 44149 Dortmund - Kley

## La proprietà



Codice oggetto: 25034097 - 44149 Dortmund - Kley

## La proprietà



Codice oggetto: 25034097 - 44149 Dortmund - Kley

## La proprietà



Codice oggetto: 25034097 - 44149 Dortmund - Kley

## La proprietà



Codice oggetto: 25034097 - 44149 Dortmund - Kley

## La proprietà



Codice oggetto: 25034097 - 44149 Dortmund - Kley

## La proprietà



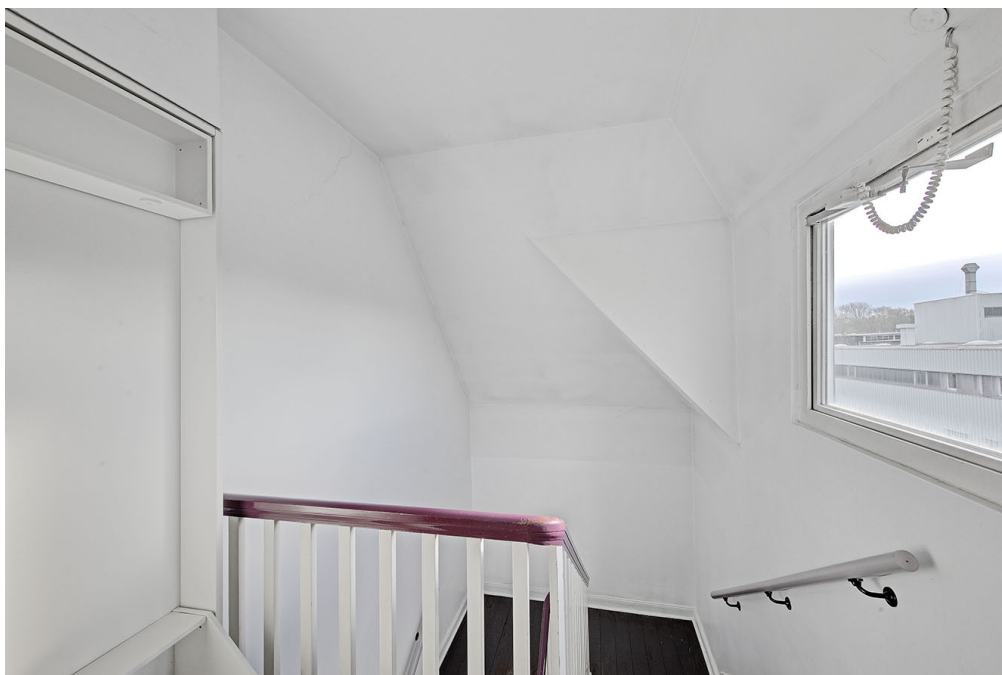
Codice oggetto: 25034097 - 44149 Dortmund - Kley

## La proprietà



Codice oggetto: 25034097 - 44149 Dortmund - Kley

## La proprietà



Codice oggetto: 25034097 - 44149 Dortmund - Kley

## La proprietà



# 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

Codice oggetto: 25034097 - 44149 Dortmund - Kley

## La proprietà

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)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



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)

**Codice oggetto: 25034097 - 44149 Dortmund - Kley**

## Una prima impressione

Diese attraktive 3-Familien-Doppelhaushälfte überzeugt durch großzügige Wohnflächen, eine solide Bausubstanz und ein harmonisches Wohnumfeld. Das Objekt eignet sich ideal sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer, die eine Kombination aus Wohnen und Vermieten suchen.

Das Haus umfasst drei separat abgeschlossene Wohneinheiten, die sich durch helle Räume, eine durchdachte Raumaufteilung und eine angenehme Wohnatmosphäre auszeichnen. Jede Einheit bietet komfortable Wohnbereiche, und gut nutzbare Grundrisse. Ein sonniger Garten sowie mehrere Stellplätze runden das Angebot ab und machen das Haus besonders attraktiv für große Familien oder Paare mit größerem Platzbedarf.

Die Wohnung im Erdgeschoss besticht durch einen großzügigen Wohn- und Essbereich, der viel Raum für individuelle Gestaltung und gemütliches Beisammensein bietet. Ein besonderes Highlight ist der angrenzende Wintergarten, der nicht nur für lichtdurchflutete Wohnatmosphäre sorgt, sondern zugleich einen direkten Zugang zum Garten eröffnet. Der Übergang zwischen Innen- und Außenbereich gelingt hier besonders harmonisch – ideal für entspannte Stunden im Grünen, Familienfeiern oder einfach zum Genießen des Ausblicks in den eigenen Garten.

Die Immobilie wird derzeit als Wohnheim für Gehörlose genutzt und befindet sich in einem entsprechend gepflegten, funktionalen Zustand. Ein Teil der Fenster wurde erneuert, die Wohnbereiche laufend renoviert.

Durch ihre Raumaufteilung, die drei abgeschlossenen Wohneinheiten sowie die attraktive Lage eröffnet das Objekt vielseitige Nutzungsoptionen für die Zukunft.

Aufgrund der Nähe zur Universität bietet sich insbesondere eine Nutzung als Studenten-Wohngemeinschaft an. Die große Erdgeschosswohnung mit Wintergarten und direktem Gartenzugang eignet sich hervorragend als Gemeinschaftsbereich, während die beiden oberen Einheiten flexible Wohn- und Rückzugsräume für mehrere Studierende schaffen. Diese Kombination macht das Haus zu einer äußerst interessanten Option für Investoren, die auf stabile Nachfrage und gute Vermietbarkeit setzen.

Diese 3-Familien-Doppelhaushälfte verbindet stabile Mieterträge, flexible Nutzungsmöglichkeiten und wertbeständige Wohnqualität – eine seltene Gelegenheit für Investoren und Eigennutzer gleichermaßen. Das Objekt wird vollständig geräumt übergeben.

**Codice oggetto: 25034097 - 44149 Dortmund - Kley**

## **Tutto sulla posizione**

**Dank der ruhigen und dennoch gut angebundenen Lage profitieren Bewohner von kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, medizinischer Versorgung und öffentlichen Verkehrsmitteln. Die Umgebung ist geprägt von einer angenehmen Nachbarschaft.**

**Lageort: Dortmund-Kley, ein Stadtteil im Nordosten von Dortmund, der zum Stadtbezirk U: Eving/Asseln gehört.**

**Kley liegt näher am U-Bahnhof Kley/ Nordosttor, in einem überwiegend ruhigen Wohn- und Mischgebiet.**

**In der Umgebung befinden sich Vorwiegend Wohnhäuser, einige Einkaufsmöglichkeiten, verschiedene Dienstleister und Versorgungseinrichtungen sind schnell erreicht.**

**Gute verkehrliche Anbindung durch Buslinien in Richtung Innenstadt und weitere Stadtteile; der Regionalverkehr ist ebenfalls erreichbar.**

**Infrastruktur: Nahversorgung, Grundschule und Spielplätze in erreichbarer Nähe; medizinische Versorgung in der weiteren Umgebung (Praxis- und Kliniklage je nach nächster Größe in Dortmund-Essen-Ruhrgebiet).**

**Verkehrsanbindung: Gute Erreichbarkeit über die Hauptstraßen in Dortmund-Kley, Anbindung an größere Verkehrsknotenpunkte über die umliegenden Schnellstraßen und Buslinien. Parkmöglichkeiten in der Regel vorhanden in Wohngebiet.**

**Codice oggetto: 25034097 - 44149 Dortmund - Kley**

## **Ulteriori informazioni**

**Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.**

**Dieser ist gültig bis 7.12.2035.**

**Endenergiebedarf beträgt 280.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).**

**Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.**

**Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1912.**

**Die Energieeffizienzklasse ist H.**

**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: 25034097 - 44149 Dortmund - Kley**

## **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)**