

Dortmund – Höchsten

## Splendida casa bifamiliare con ampio giardino

*Codice oggetto: 25034015x*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 685.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 186 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 741 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25034015x - 44267 Dortmund – Höchsten

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

Codice oggetto: 25034015x - 44267 Dortmund – Höchsten

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25034015x	Prezzo d'acquisto	685.000 EUR
Superficie netta	ca. 186 m <sup>2</sup>	Casa	Casa bifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	6	Stato dell'immobile	Ammodernato
Camere da letto	4	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	2	Superficie lorda	ca. 100 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	1963	Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Balcone
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage		

Codice oggetto: 25034015x - 44267 Dortmund – Höchsten

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	121.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	03.07.2035	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1963

Codice oggetto: 25034015x - 44267 Dortmund – Höchsten

## La proprietà



Codice oggetto: 25034015x - 44267 Dortmund – Höchsten

## La proprietà



Codice oggetto: 25034015x - 44267 Dortmund – Höchsten

## La proprietà



Codice oggetto: 25034015x - 44267 Dortmund – Höchsten

## La proprietà



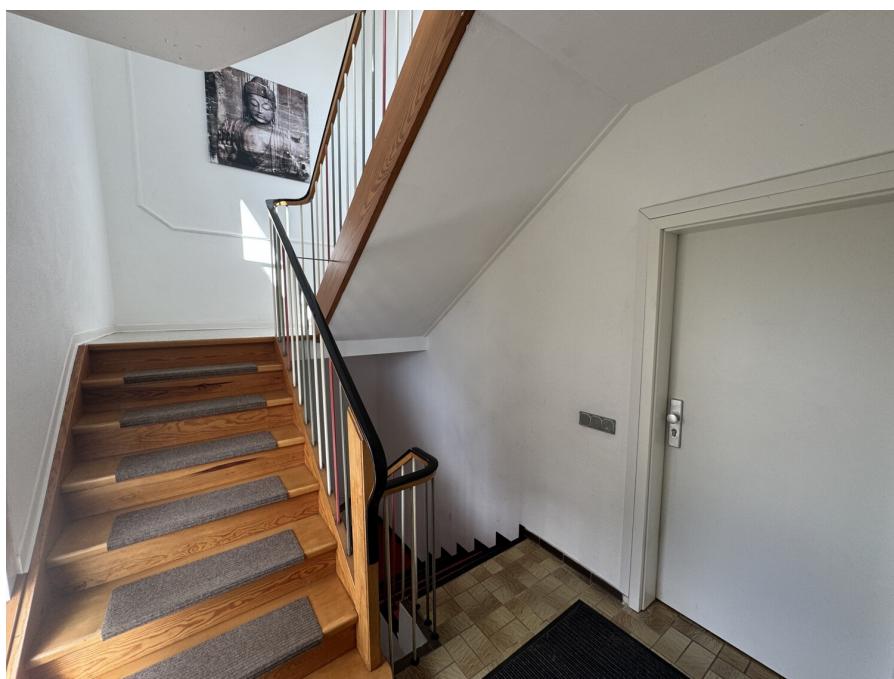
Codice oggetto: 25034015x - 44267 Dortmund – Höchsten

## La proprietà



Codice oggetto: 25034015x - 44267 Dortmund – Höchsten

## 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: 25034015x - 44267 Dortmund – Höchsten

## La proprietà



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

*Leading*  
REAL ESTATE COMPANIES  
OF 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)

Codice oggetto: 25034015x - 44267 Dortmund – Höchsten

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

**VP** 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)

Codice oggetto: 25034015x - 44267 Dortmund – Höchsten

## Una prima impressione

Questa casa bifamiliare ristrutturata, costruita nel 1963, offre un'opportunità interessante sia per i proprietari che per gli investitori. Con una superficie abitabile totale di circa 186 m<sup>2</sup>, distribuita in due unità abitative pressoché uguali, e un terreno di circa 741 m<sup>2</sup>, la proprietà offre una varietà di potenziali utilizzi. Sono stati predisposti progetti di ristrutturazione che possono essere forniti all'acquirente. L'unità al piano terra si estende su circa 93 m<sup>2</sup> e comprende un'ampia zona giorno e pranzo con accesso alla terrazza, una cucina funzionale, due camere da letto e un bagno con luce naturale. Le ampie finestre garantiscono molta luminosità e un ambiente abitativo confortevole. La seconda unità, anch'essa di circa 93 m<sup>2</sup>, si trova al piano superiore e vanta una distribuzione altrettanto ben progettata: qui troverete un ampio soggiorno, due camere da letto, una cucina separata e un comodo bagno. Il balcone al piano superiore, ristrutturato nel 2020, offre ulteriore spazio esterno. La casa è stata costantemente sottoposta a manutenzione e modernizzazione negli ultimi anni. Tra gli investimenti significativi figurano la sostituzione delle finestre e una ristrutturazione completa del tetto nel 2015. Nel 2016 sono stati sostituiti il portone del garage e alcune parti dell'impianto elettrico, mentre nel 2017 è stata sostituita la porta d'ingresso al piano superiore. Nel 2020 sono stati rinnovati o sigillati anche il portone d'ingresso, le piastrelle del balcone, il balcone stesso, il tetto del garage e il muro del seminterrato. L'impianto fognario è stato ristrutturato nel 2023, garantendo l'adeguamento tecnico e strutturale dell'immobile. L'ampio terreno, con la sua cura paesaggistica, offre una varietà di utilizzi per gli amanti del giardinaggio, i bambini o per incontri sociali all'aperto. Un garage con un nuovo portone e posti auto aggiuntivi offrono ampio spazio per veicoli e biciclette. L'immobile è adatto a famiglie multigenerazionali, coppie o singoli che desiderano combinare la vita nell'immobile con l'affitto. Con un reddito da locazione attuale di circa 30.000 euro all'anno, la casa rappresenta anche un'opportunità interessante per potenziali inquilini che apprezzano un rapporto di locazione a lungo termine. Grazie al completamento della fase di costruzione e alle moderne ristrutturazioni, questa casa bifamiliare si presenta in ottime condizioni. Vi invitiamo a fissare un appuntamento per visionarla e a toccare con mano i confortevoli spazi abitativi, le dotazioni e le numerose possibilità che questa proprietà offre. Attendiamo con ansia la vostra richiesta.

Codice oggetto: 25034015x - 44267 Dortmund – Höchsten

## Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25034015x - 44267 Dortmund – Höchsten

## Tutto sulla posizione

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

**Codice oggetto: 25034015x - 44267 Dortmund – Höchsten**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25034015x - 44267 Dortmund – Höchsten

## 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)