

**Dortmund - Innenstadt**

# Gemütliche 2-Zimmer-Wohnung mit durchdachter Aufteilung und modernem Bad

**Codice oggetto: 26034056**



**PREZZO D'ACQUISTO: 119.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 62 m<sup>2</sup> • VANI: 2**

**Codice oggetto: 26034056 - 44145 Dortmund - Innenstadt**

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

**Codice oggetto: 26034056 - 44145 Dortmund - Innenstadt**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26034056	Prezzo d'acquisto	119.000 EUR
Superficie netta	ca. 62 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano
Piano	1	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	2	Modernizzazione / Riqualficazione	2025
Camere da letto	1	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1949	Superficie lorda	ca. 10 m <sup>2</sup>

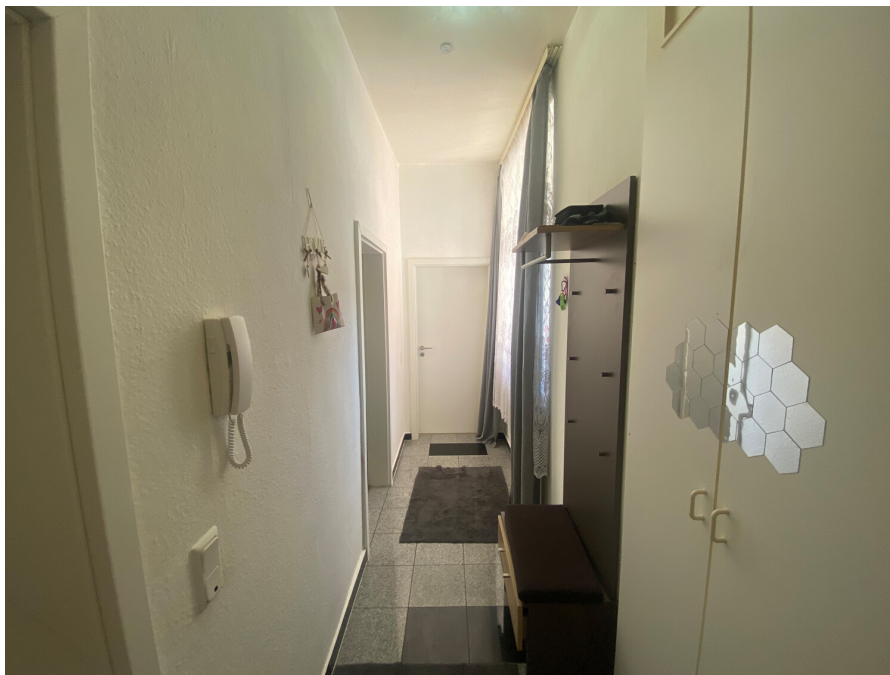
Codice oggetto: 26034056 - 44145 Dortmund - Innenstadt

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Riscaldamento autonomo	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	182.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	27.04.2036	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1949

Codice oggetto: 26034056 - 44145 Dortmund - Innenstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 26034056 - 44145 Dortmund - Innenstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 26034056 - 44145 Dortmund - Innenstadt

## 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: 26034056 - 44145 Dortmund - Innenstadt

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL  
IMMOBILIEN



Capital

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2023

Top-Makler Dortmund

★★★★★  
Höchstnote für  
Von Poll Immobilien

IM TEST: 2.884 Makler GÜLTIG BIS 10/22

Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

T.: 0231 - 49 66 55 0

Shop Dortmund & Herdecke | Feldbank 1 | 44265 Dortmund | [dortmund@von-poll.com](mailto:dortmund@von-poll.com)

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD

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

**Codice oggetto: 26034056 - 44145 Dortmund - Innenstadt**

## Una prima impressione

Diese gepflegte Etagenwohnung befindet sich in einem im Jahr 1949 errichteten Mehrfamilienhaus und bietet eine Wohnfläche von ca. 62 m<sup>2</sup>. Die Wohnung zeichnet sich durch eine durchdachte Flächenaufteilung und einen guten Grundriss aus, was das Platzangebot optimal nutzbar macht. Insgesamt stehen Ihnen zwei großzügige Zimmer zur Verfügung, darunter ein separates Schlafzimmer und ein komfortabler Wohnbereich. Die Wohnung wurde zuletzt im Jahr 2025 modernisiert und befindet sich in einem ordentlichen Zustand. Das Wohnkonzept wird durch eine Etagenheizung sinnvoll ergänzt, die für angenehme Wärme sorgt. Das neue Badezimmer wurde im Zuge der letzten Modernisierung erneuert und bietet zeitgemäßen Komfort. Beim Betreten der Wohnung eröffnet sich ein heller Wohnbereich, der durch große Fenster angenehm viel Tageslicht erhält. Der Boden im Wohnzimmer ist mit Laminat gestaltet, was den Raum pflegeleicht und modern wirken lässt. Das Schlafzimmer ist separat begehbar und bietet Ruhe für die Erholung nach einem langen Tag. Dank des guten Grundrisses lässt sich das Zimmer individuell einrichten. Das modernisierte Badezimmer überzeugt mit neuen Sanitärobjekten und entspricht aktuellen Wohnansprüchen. Die Lage der Wohnung eignet sich sowohl für Paare als auch für Singles, die eine gut aufgeteilte Etagenwohnung in einem gepflegten Umfeld suchen. Auch die unmittelbare Umgebung des Hauses vermittelt einen angenehmen Eindruck eines ruhigen Wohnquartiers. Ein weiterer Vorteil ist die flexible Nutzung der Räume, die durch die gute Flächenaufteilung noch unterstützt wird. Die Immobilie bietet somit beste Voraussetzungen, um eigene Wohnideen zu verwirklichen. Die gepflegten Allgemeinflächen des Hauses unterstreichen den einladenden Gesamteindruck. Zusammengefasst erhalten Sie mit dieser Wohnung eine attraktive Immobilie, die mit modernisiertem Badezimmer, gepflegtem Zustand, flexiblem Grundriss und solider Ausstattung punktet.

Kontaktieren Sie uns gerne für einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich

vor Ort von den Vorzügen dieser Wohnung.

**Codice oggetto: 26034056 - 44145 Dortmund - Innenstadt**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in innenstadtnaher Lage im Dortmunder Norden mit einer gut ausgebauten Infrastruktur. Die Umgebung ist geprägt von einer Mischung aus Wohn- und Geschäftsnutzung und eignet sich besonders für Menschen, die eine zentrale Lage mit kurzen Wegen bevorzugen.

In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte in wenigen Gehminuten. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut, mit Straßenbahn- und Bushaltestellen wie Münsterstraße und Nordmarkt in etwa 3 Minuten Fußweg erreichbar. Auch die medizinische Versorgung ist durch Apotheken und Arztpraxen in ca. 3 bis 10 Minuten sowie das Klinikzentrum Nord in rund 14 Minuten fußläufig sichergestellt. Ergänzt wird die Lage durch Grünflächen wie den Nordmarkt und den Bürgergarten, die in wenigen Minuten erreichbar sind und Raum für Erholung bieten.

**Codice oggetto: 26034056 - 44145 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: 26034056 - 44145 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)