

Dortmund - Innenstadt

# Einzigartiges Refugium - exklusives Wohnen und Arbeiten in außergewöhnlicher Privatsphäre

Codice oggetto: 26034068



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

PREZZO D'ACQUISTO: 1.299.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 260 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 558 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 26034068 - 44139 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: 26034068 - 44139 Dortmund - Innenstadt**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26034068
Superficie netta	ca. 260 m <sup>2</sup>
Vani	7
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	1953
Garage/Posto auto	4 x Carport, 4 x superficie libera, 4 x Parcheggio interrato

Prezzo d'acquisto	1.299.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2011
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 202 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 26034068 - 44139 Dortmund - Innenstadt

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	107.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	24.06.2036	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1953

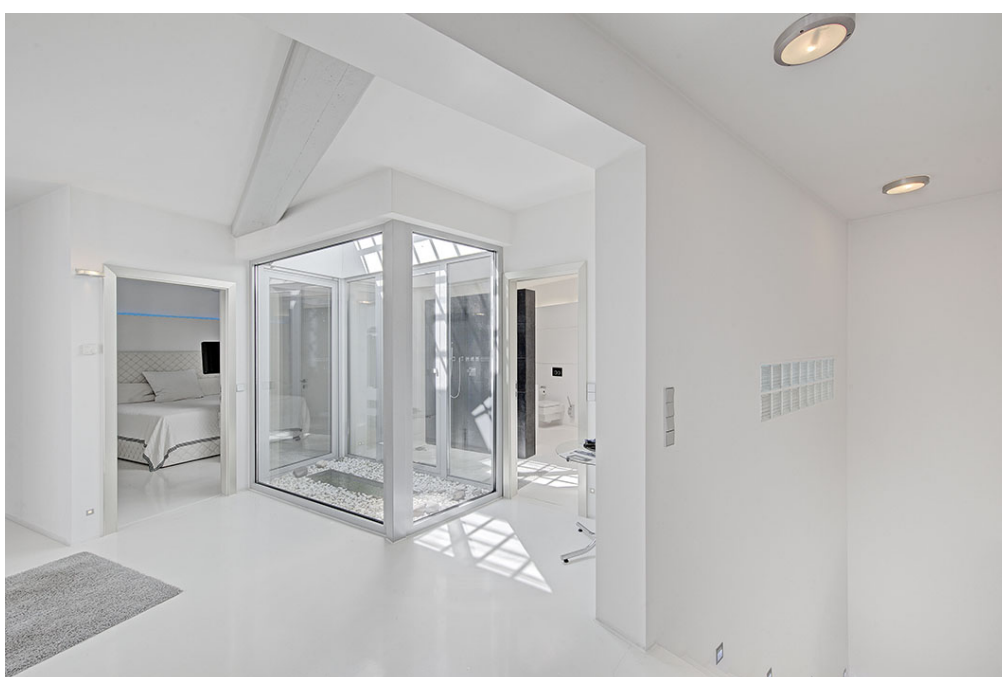
Codice oggetto: 26034068 - 44139 Dortmund - Innenstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 26034068 - 44139 Dortmund - Innenstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 26034068 - 44139 Dortmund - Innenstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 26034068 - 44139 Dortmund - Innenstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 26034068 - 44139 Dortmund - Innenstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 26034068 - 44139 Dortmund - Innenstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 26034068 - 44139 Dortmund - Innenstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 26034068 - 44139 Dortmund - Innenstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 26034068 - 44139 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: 26034068 - 44139 Dortmund - Innenstadt

## 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)


F.A.Z. INSTITUT

**TOP  
MAKLER  
2026**

VON POLL IMMOBILIEN

Dortmund & Herdecke

Frankfurter Allgemeine Zeitung  
11.03.2026

In Kooperation mit 

**Codice oggetto: 26034068 - 44139 Dortmund - Innenstadt**

## Una prima impressione

Diese Immobilie ist eine echte Rarität auf dem Dortmunder Immobilienmarkt. In absolut begehrter Innenstadtlage und dennoch angenehm zurückgezogen befindet sich dieses außergewöhnliche Gebäude in geschützter "zweiter Reihe". Hier vereinen sich urbanes Leben, höchste Privatsphäre und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten zu einem Wohnkonzept, das seinesgleichen sucht.

Derzeit wird die Immobilie als großzügiges Wohnhaus mit separatem Bürotrakt genutzt. Dank der durchdachten Raumaufteilung lässt sich jedoch ebenso problemlos ein reines Wohnkonzept realisieren oder Wohnen und Arbeiten auf ideale Weise miteinander verbinden. Aktuell können Sie ganz autark das Wohnhaus betreten ohne durch den Bürotrakt zu müssen. Daher kann man Wohnen und Arbeiten auch sehr gut voneinander trennen.

Bereits beim Betreten eröffnen sich zwei großzügige Räume, die aktuell als Büroflächen genutzt werden und sich ebenso als Gästezimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice eignen. Im Anschluss entfaltet sich das Herzstück der Immobilie: ein außergewöhnlich großzügiger, nahezu uneinsehbarer Wohnbereich mit offener Küche. Die luxuriöse und zugleich zeitlos-klassische Ausstattung schafft ein stilvolles Ambiente mit besonderer Wohnqualität und bietet einen repräsentativen Rahmen für das tägliche Leben ebenso wie für gesellige Stunden.

Ergänzt wird das Raumangebot durch zwei weitere Schlafzimmer sowie ein beeindruckendes, hochwertig ausgestattetes Badezimmer, das mit großzügigen Dimensionen und sämtlichen Annehmlichkeiten höchsten Wohnansprüchen gerecht wird. Ein geschickt integriertes Atrium sorgt in den Schlafräumen und im Bad für eine angenehme natürliche Belichtung und schafft eine helle, freundliche Atmosphäre. Die Terrassentüren ermöglichen eine natürliche Frischluftzufuhr.

Ein weiteres Highlight sind die weitläufigen Terrassen- und Hofbereiche. Hier genießt man eine bemerkenswerte Ruhe und Privatsphäre – eine seltene Kombination mitten in der Stadt. Die geschützte Außenfläche lädt zum Entspannen, Verweilen und geselligen Beisammensein ein.

Auch im Souterrain setzt sich das außergewöhnliche Raumangebot fort. Der nahezu vollständig ausgebaute Bereich beherbergt unter anderem einen Office-Bereich, einen Fitnessraum sowie einen Wellnessbereich und eröffnet vielfältige Möglichkeiten für individuelle Ansprüche.

Abgerundet wird dieses exklusive Angebot durch eine großzügige Garage mit Platz für bis zu vier Fahrzeuge – ebenfalls eine Seltenheit in dieser zentralen Lage.

Zusätzlich zur Garage gibt es ein Carport für vier Autos. Weitere vier bis fünf Autos können auf dem zum Gebäude gehörenden Flächen im Hinterhof bequem geparkt werden.

Diese außergewöhnliche Immobilie richtet sich an anspruchsvolle Singles und Paare, die

**urbanes Leben mit maximaler Privatsphäre verbinden möchten. Ebenso bietet sie ideale Voraussetzungen für Familien mit einem oder zwei Kindern sowie für Menschen, die Wohnen und Arbeiten stilvoll unter einem Dach vereinen möchten.**

**Eine seltene Gelegenheit für alle, die das Besondere suchen – ein exklusiver Rückzugsort mitten in Dortmund, der Individualität, Großzügigkeit und luxuriösen Wohnkomfort auf einzigartige Weise vereint.**

**Codice oggetto: 26034068 - 44139 Dortmund - Innenstadt**

## **Dettagli dei servizi**

- hochwertige Einbauküche
- Gelkamin
- Gäste WC
- Einbauleuchten dimmbar und mit Farbwechsel
- zahlreiche indirekt beleuchtete Bereiche
- insgesamt drei Badezimmer:  
Bad mit Wanne, Dusche (Rainshower) und zwei Waschtischen  
Gästebad mit Dusche  
Wellness-Duschbereich mit Whirlpool, Rainshower und Schwalldusche
- Sauna, Dampfbad, Whirlpool
- professioneller Fitnessbereich
- Heimkino (große Leinwand)
- weiteres Bad im Souterrain
- Loungebereich
- Garage mit bis zu 4 KFZ Stellplätzen
- Carport mit 4 KFZ Stellplätze
- 4 KFZ Außenstellplätze
- Außenbereich mit uneinsehbarem Grillbereich mit Essplatz für bis zu 14 Personen, ebenso großem uneinsehbarem Loungebereich, Liegebereich, Aussendusche, Abstellkammer

**Codice oggetto: 26034068 - 44139 Dortmund - Innenstadt**

## **Tutto sulla posizione**

**Für anspruchsvolle Käufer mit einem Faible für Exklusivität und urbanen Lifestyle bietet diese Lage eine perfekte Symbiose aus kultureller Vielfalt, erstklassiger Infrastruktur und diskreter Eleganz. Hier ist alles in unmittelbarer Nähe, ob Ärzte, Banken, Supermärkte, Bäcker, Bars, Restaurants und Cafés, alles ist nur wenige Minuten zu Fuß entfernt. Die Innenstadtlage ist somit ein beehrter Standort, der höchsten Wohnkomfort mit einem inspirierenden Lebensumfeld verbindet und damit den gehobenen Ansprüchen einer luxuriösen Lebensführung in jeder Hinsicht gerecht wird.**

**Codice oggetto: 26034068 - 44139 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: 26034068 - 44139 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)**