

Dortmund - Innenstadt

Moderner Altbau in toller, zentraler Lage

Codice oggetto: 26034071



PREZZO D'AFFITTO: 2.750 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 217 m² • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 800 m²

Codice oggetto: 26034071 - 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: 26034071 - 44141 Dortmund - Innenstadt

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26034071
Superficie netta	ca. 217 m ²
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	01.09.2026
Vani	8
Camere da letto	5
Bagni	2
Anno di costruzione	1936
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'affitto	2.750 EUR
Costi aggiuntivi	250 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Modernizzazione / Riqualificazione	2016
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 80 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26034071 - 44141 Dortmund - Innenstadt

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	25.09.2026
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	159.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1936

Codice oggetto: 26034071 - 44141 Dortmund - Innenstadt

La proprietà



Codice oggetto: 26034071 - 44141 Dortmund - Innenstadt

La proprietà



Codice oggetto: 26034071 - 44141 Dortmund - Innenstadt

La proprietà



Codice oggetto: 26034071 - 44141 Dortmund - Innenstadt

La proprietà



Codice oggetto: 26034071 - 44141 Dortmund - Innenstadt

La proprietà



Codice oggetto: 26034071 - 44141 Dortmund - Innenstadt

La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Codice oggetto: 26034071 - 44141 Dortmund - Innenstadt

Una prima impressione

So diskret diese Immobilie in toller, stadtnaher Lage, von Außen wirkt, so überzeugend stellt Sie sich im Inneren dar.

Dieses attraktive Einfamilienhaus aus den 1930er-Jahren vereint den besonderen Charme eines klassischen Altbaus mit dem Wohnkomfort moderner Ausstattung. Im Jahr 2016 wurde die Immobilie umfassend und mit viel Liebe zum Detail saniert. Dank der zahlreichen Modernisierungsmaßnahmen präsentiert sich das Haus heute in einem ausgezeichneten Zustand und bietet ein hochwertiges Wohnambiente für Familien, Paare oder Menschen mit erhöhtem Platzbedarf.

Im Rahmen der Sanierung wurden unter anderem neue Fenster und Rollläden eingebaut, die Badezimmer vollständig erneuert, moderne Fliesen verlegt sowie eine neue Heizungsanlage installiert. Darüber hinaus wurde das Dachgeschoss ausgebaut und zusätzlicher Wohnraum geschaffen. Die gelungene Kombination aus historischem Charakter und zeitgemäßer Ausstattung macht dieses Haus zu einer seltenen Gelegenheit in begehrter, stadtnaher Lage von Dortmund.

Bereits beim Betreten überzeugt die Immobilie durch ihre großzügige und familienfreundliche Raumaufteilung. Das Erdgeschoss bildet den zentralen Lebensmittelpunkt des Hauses. Hier befinden sich eine Küche (inkl. Einbauküche), ein großzügiges Esszimmer sowie das angrenzende Wohnzimmer, das über eine elegante Schiebetür mit dem Essbereich verbunden ist. Diese Gestaltung ermöglicht sowohl ein offenes Wohngefühl als auch die Möglichkeit, die Räume bei Bedarf voneinander zu trennen. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Homeoffice, Gästezimmer oder Hobbyraum nutzen lässt.

Im Obergeschoss stehen drei großzügig geschnittene Schlafzimmer zur Verfügung, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Besonders komfortabel ist die Ausstattung mit zwei separaten Badezimmern. Das Hauptbad verfügt über eine Badewanne und eine Dusche, während das zweite Badezimmer mit einer modernen Dusche ausgestattet ist – ideal für Familien oder Gäste.

Das ausgebaute Dachgeschoss erweitert das Raumangebot um zwei weitere attraktive Zimmer. Ob als Kinderzimmer, Arbeitsbereich, Fitnessraum, Gästebereich oder Rückzugsort – hier eröffnen sich zahlreiche individuelle Nutzungsmöglichkeiten. Auch im Außenbereich weiß die Immobilie zu überzeugen. Der ansprechend große und pflegeleicht angelegte Garten bietet ausreichend Platz zum Entspannen, Spielen und Genießen. Eine Garage sorgt für komfortables Parken direkt am Haus. Zusätzlichen Stauraum bietet der voll unterkellerte Bereich, der vielseitig nutzbar ist.

Codice oggetto: 26034071 - 44141 Dortmund - Innenstadt

Dettagli dei servizi

Folgende Sanierungen wurden 2016 vorgenommen:

- neue Fenster
- neue Rollläden (elektrisch)
- neue Markise
- neue Küchenfliesen (Villeroy und Boch)
- neue Badezimmer
- Dachgeschoss neu ausgebaut
- neue Gasheizung
- neue Terrasse

Codice oggetto: 26034071 - 44141 Dortmund - Innenstadt

Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in einer der gefragtesten Wohnlagen Dortmunds und vereint auf ideale Weise urbanes Leben mit hoher Wohn- und Freizeitqualität. Eingebettet zwischen dem beliebten Westfalenpark und dem traditionsreichen Stadtteil Gartenstadt profitieren die Bewohner von einer gewachsenen Nachbarschaft, viel Grün und einer hervorragenden Infrastruktur.

Die Umgebung zeichnet sich durch gepflegte Wohnbebauung, attraktive Grünflächen sowie eine angenehme und familienfreundliche Atmosphäre aus. Der nahegelegene Westfalenpark zählt zu den bekanntesten Naherholungsgebieten der Stadt und bietet vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten und entspannte Stunden im Freien. Ebenso laden die grünen Alleen und ruhigen Wohnstraßen der Gartenstadt zu einem hohen Maß an Lebensqualität ein.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen befinden sich in komfortabler Entfernung und sind teilweise auch fußläufig erreichbar. Darüber hinaus bietet die Innenstadt von Dortmund mit ihrem vielfältigen Einzelhandels-, Gastronomie- und Kulturangebot eine attraktive Ergänzung und ist in wenigen Minuten erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Sowohl der öffentliche Nahverkehr als auch die überregionalen Straßenverbindungen ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit der Dortmunder Innenstadt sowie der umliegenden Städte des Ruhrgebiets. Dadurch eignet sich die Lage gleichermaßen für Familien, Berufspendler und alle, die die Vorzüge einer zentralen, aber dennoch ruhigen Wohnlage schätzen.

Insgesamt überzeugt die Lage durch ihre seltene Kombination aus Stadtnähe, hoher Wohnqualität, hervorragender Infrastruktur und unmittelbarer Nähe zu den schönsten Grün- und Erholungsflächen Dortmunds. Damit bietet sie beste Voraussetzungen für ein komfortables und langfristig attraktives Wohnen.

Codice oggetto: 26034071 - 44141 Dortmund - Innenstadt

Ulteriori informazioni

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: 26034071 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com