

Dortmund – Innenstadt

## 3,5 Zi-Wohnung im Klinikviertel

Objektnummer: 24034016



KAUFPREIS: 239.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 77 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: 24034016 - 44137 Dortmund – Innenstadt

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24034016 - 44137 Dortmund – Innenstadt

## Auf einen Blick

|               |                       |
|---------------|-----------------------|
| Objektnummer  | 24034016              |
| Wohnfläche    | ca. 77 m <sup>2</sup> |
| Dachform      | Mansarddach           |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung     |
| Zimmer        | 3.5                   |
| Schlafzimmer  | 2                     |
| Badezimmer    | 1                     |
| Baujahr       | 1911                  |

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| Kaufpreis                     | 239.000 EUR   |
| Wohnung                       | Erdgeschosswohnung  |
| Provision                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernisierung /<br>Sanierung | 2018  |
| Bauweise                      | Massiv  |
| Nutzfläche                    | ca. 4 m <sup>2</sup>  |
| Ausstattung                   | Einbauküche   |

Objektnummer: 24034016 - 44137 Dortmund – Innenstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                        |                             |
|----------------------------|----------------|------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen   | VERBRAUCH                   |
| Wesentlicher Energieträger | GAS            | Endenergieverbrauch    | 123.19 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 02.10.2029     | Energieeffizienzklasse | E                           |
| Befuerung                  | Gas            |                        |                             |

Objektnummer: 24034016 - 44137 Dortmund – Innenstadt

## Die Immobilie



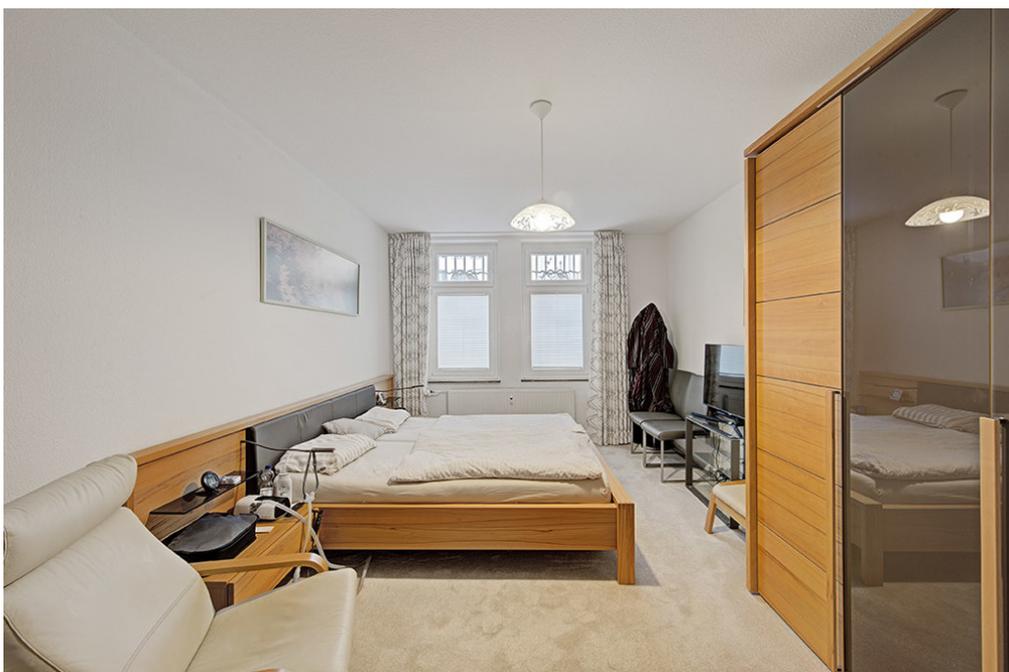
Objektnummer: 24034016 - 44137 Dortmund – Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24034016 - 44137 Dortmund – Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24034016 - 44137 Dortmund – Innenstadt

## Die Immobilie

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)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

Objektnummer: 24034016 - 44137 Dortmund – Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24034016 - 44137 Dortmund – Innenstadt

## Ein erster Eindruck

Die gut geschnittene Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines wunderschönen, sanierten Jugendstilhaus-Hauses aus der Zeit um 1900, das 1960 kernsaniert und sukzessive modernisiert worden ist. Die schöne Fassade steht unter Denkmalschutz. Die Wohnfläche von ca. 77m<sup>2</sup> teilt sich in 2 großzügige Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, eine Küche und ein modernes Duschbad auf. Die Wohnung ist im Jahr 2017 komplett renoviert worden. Die Marken-Einbauküche mit sämtlichen Geräten und Waschmaschine & Trockner sowie die komplette hochwertige Einrichtung, die 2017 neu angeschafft wurde, soll mit verkauft werden. Der Anschaffungswert des Mobiliars betrug 2017 über 25.000,-€. Mit einer Rendite von 3% eignet sich das Objekt perfekt zur möblierten Vermietung oder als Pendlerwohnung für Klinikpersonal. Zur Wohnung gehört ein Kellerraum zur Lagerung von Hausrat. Die jetzigen Eigentümer haben von einem Nachbarn einen PKW-Stellplatz angemietet, dessen Anmietung evtl. übernommen werden kann.

Objektnummer: 24034016 - 44137 Dortmund – Innenstadt

## Ausstattung und Details

Modernes und hochwertiges Dusch-Badezimmer  
Fliesen und Hochflor-Teppich (Auslegeware)  
Gas-Zentralheizung aus 2020  
Warmwasser-Bereitung per Durchlauferhitzer  
Holz-Iso-Fenster erneuert 2019, vergittert  
Die Jugendstil-Fassade steht unter Denkmalschutz

Objektnummer: 24034016 - 44137 Dortmund – Innenstadt

## Alles zum Standort

Das gepflegte Mehrfamilienhaus liegt mitten im beliebten Klinikviertel. Die Dortmunder Innenstadt ist fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen, wo sämtlicher Bedarf des täglichen Lebens gedeckt wird. ÖPNV ist in wenigen Schritten erreichbar, der nahegelegene Wallring bietet eine perfekte Verkehrsanbindung.

Objektnummer: 24034016 - 44137 Dortmund – Innenstadt

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.10.2029. Endenergieverbrauch beträgt 123.19 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1911. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

Objektnummer: 24034016 - 44137 Dortmund – Innenstadt

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Deniz Secer

---

Feldbank 1 Dortmund  
E-Mail: [dortmund@von-poll.com](mailto:dortmund@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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