Dortmund – Innenstadt

zwei Wohnungen in TOP innenstadtnaher Lage

Objektnummer: 26034034



KAUFPREIS: 249.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 105 m² • ZIMMER: 5

Objektnummer: 26034034 - 44139 Dortmund – Innenstadt

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26034034 - 44139 Dortmund – Innenstadt

Auf einen Blick

Objektnummer	26034034
Wohnfläche	ca. 105 m²
Etage	1
Zimmer	5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1905

Kaufpreis	249.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 25 m²
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26034034 - 44139 Dortmund – Innenstadt

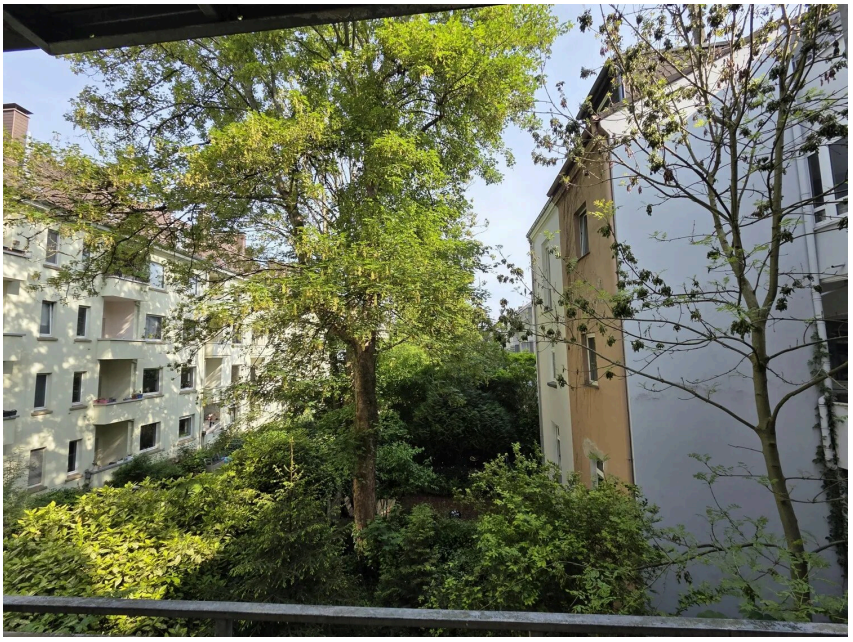
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	12.10.2027
Befeuerung	Elektro

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	266 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1905

Objektnummer: 26034034 - 44139 Dortmund – Innenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26034034 - 44139 Dortmund – Innenstadt

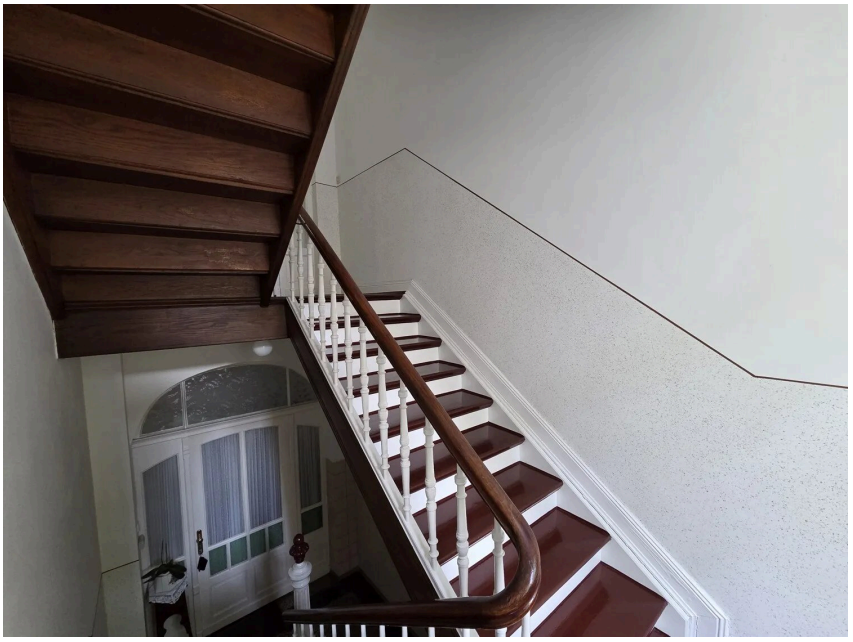
Die Immobilie





Objektnummer: 26034034 - 44139 Dortmund – Innenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26034034 - 44139 Dortmund – Innenstadt

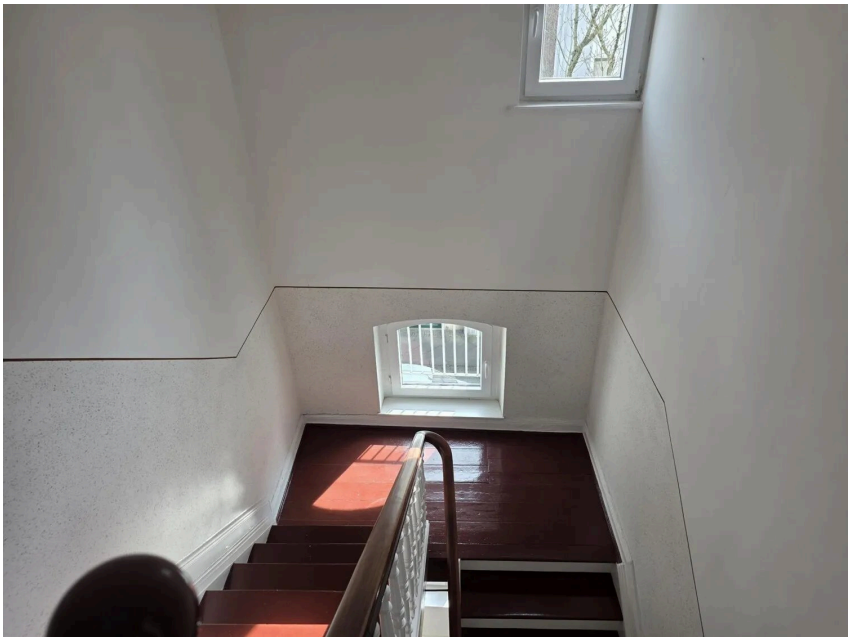
Die Immobilie





Objektnummer: 26034034 - 44139 Dortmund – Innenstadt

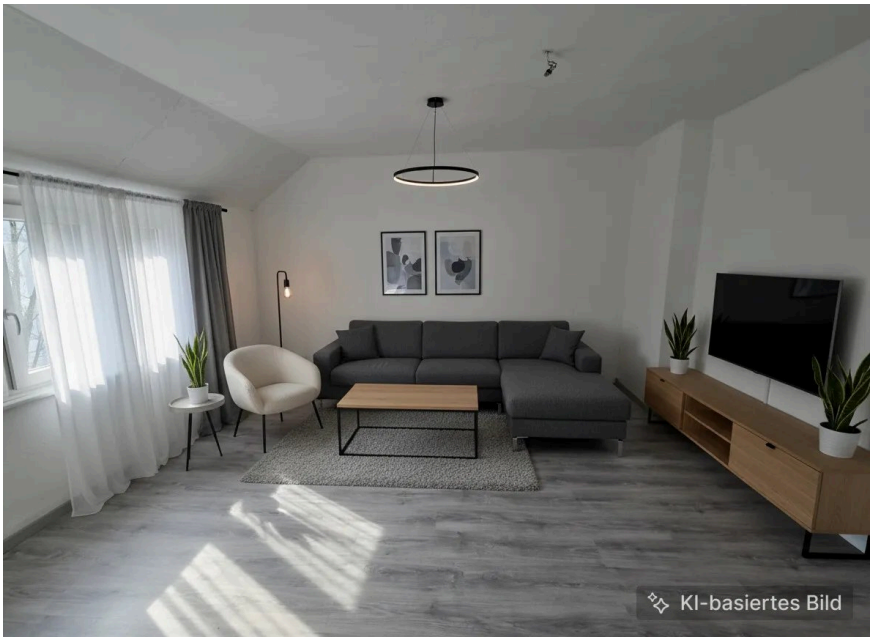
Die Immobilie

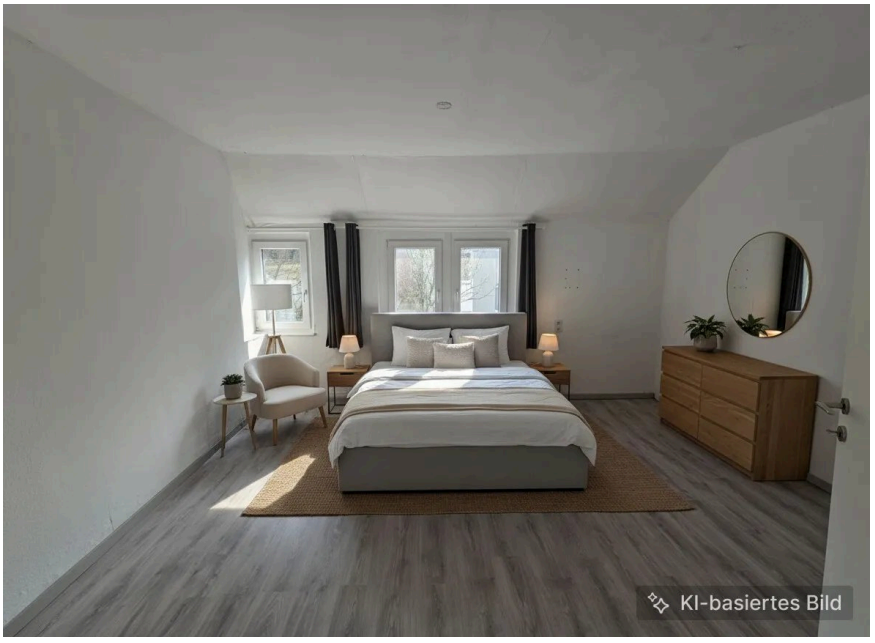




Objektnummer: 26034034 - 44139 Dortmund – Innenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26034034 - 44139 Dortmund – Innenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26034034 - 44139 Dortmund – Innenstadt

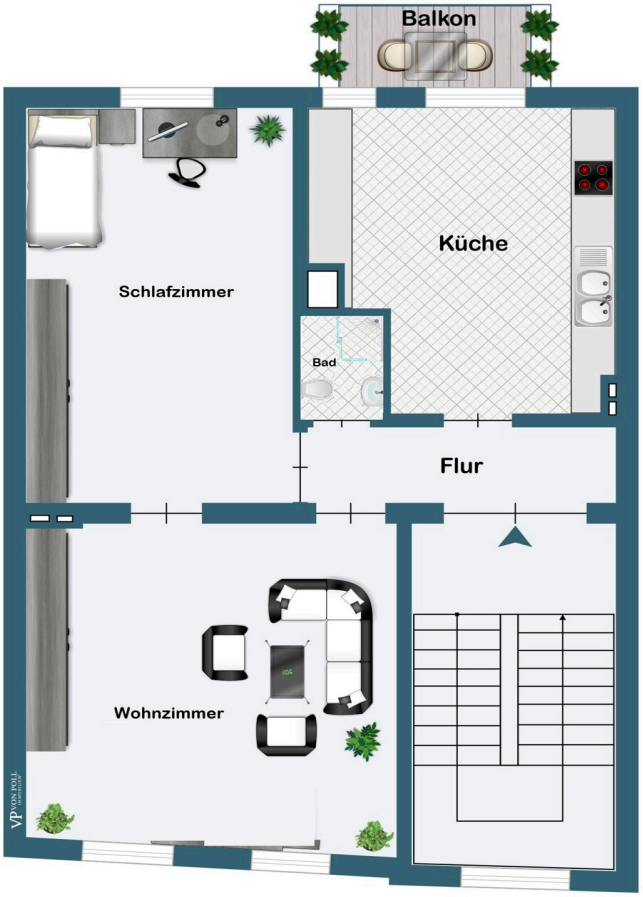
Die Immobilie





Objektnummer: 26034034 - 44139 Dortmund – Innenstadt

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26034034 - 44139 Dortmund – Innenstadt

Ein erster Eindruck

Angeboten werden hier zwei Wohnungen in einem Objekt.
Die erste Wohneinheit befindet sich im 1. Obergeschoss und verfügt über eine Wohnfläche von etwa 53 m². Der Balkon wurde ca. 2004 erneuert und misst rund 4,5 m² – ideal, um entspannt Zeit an der frischen Luft zu verbringen. Die Wohnung ist aktuell vermietet und wurde im Jahr 2015 umfassend renoviert. Im Zuge dieser Arbeiten wurden das gesamte Bad komplett erneuert, Heizkörper sowie die Gastherme ausgetauscht, eine Einbauküche installiert und das Parkett aufgearbeitet worden. Die Elektrik wurde zudem etwa 2018 modernisiert, sodass ein zeitgemäßer Wohnstandard gewährleistet wird.

Die zweite Wohneinheit befindet sich im Dachgeschoss (3. Obergeschoss) und umfasst ca. 54 m² Wohnfläche. Diese Einheit steht derzeit leer und wurde im Jahr 2021 teilweise renoviert. Dazu gehören ein neu gestaltetes Badezimmer, eine Einbauküche, die das Wohnen angenehm und funktional macht. Die Beheizung der Dachgeschosswohnung erfolgt über eine Nachtspeicherheizung.

Die Balkone beider Wohnungen wurden bereits im Jahr 2004 erneuert und bieten mit jeweils ca. 4,5 m² zusätzlichen Platz im Freien. Des Weiteren wurde 2015 die Fassade gestrichen und die Haustür erneuert, was dem Haus ein gepflegtes Erscheinungsbild verleiht.

Gerne stehen wir Ihnen für weiterführende Informationen sowie eine persönliche Besichtigung zur Verfügung. Sichern Sie sich diese attraktive Gelegenheit, die durch ihre Größe, Ausstattung und Geschichte überzeugt.

Objektnummer: 26034034 - 44139 Dortmund – Innenstadt

Ausstattung und Details

Wohneinheit im 1. OG ca. 53m² Wfl. (vermietet):
- Elektrik ca. aus dem Bj. 2018
- 1.OG hat eine Gasetagenheizung
- Parkettboden
- Einbauküche mit Ausgang zum Balkon (ca. 4,5m² groß)
- diese Wohnung wurde 2015 umfangreich renoviert
Bad komplett erneuert; Heizkörper neu; Gastherme neu; EBK; Parkett abgeschliffen
- inkl. Kellerraum
Wohneinheit DG (3.OG) leerstehend, ca. 54 m² Wfl.
- 2021 umfangreich renoviert: neues Bad, EBK
- Wohneinheit inkl. Küche
- Balkone ca. 2004 erneuert (ca. 4,5m² groß)
- Wohneinheit im DG hat noch Nachtspeicher
- inkl. Kellerraum und Spitzboden
- 2015 wurde die Fassade gestrichen und die Haustür erneuert

Objektnummer: 26034034 - 44139 Dortmund – Innenstadt

Alles zum Standort

Die Immobilie mit Jugendstilfassade befindet sich in gut angebundener Lage im Dortmunder Kreuzviertel mit einer sehr guten Infrastruktur im direkten Umfeld. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Gehminuten erreichbar und ermöglichen eine komfortable Alltagsgestaltung.

Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe, während die nächstgelegene S-Bahn-Station in ca. 10–15 Minuten fußläufig erreichbar ist und eine schnelle Verbindung in die Dortmunder Innenstadt sowie in die umliegenden Stadtteile bietet. Dadurch ist eine flexible und unkomplizierte Mobilität gewährleistet.

Auch Familien profitieren von der Lage: Kindertagesstätten und Schulen befinden sich im näheren Umfeld und sind größtenteils bequem zu Fuß erreichbar. Ergänzt wird dies durch nahegelegene Grünflächen, die Raum für Erholung und Freizeit im Freien bieten.

Objektnummer: 26034034 - 44139 Dortmund – Innenstadt

Sonstige Angaben

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: 26034034 - 44139 Dortmund – Innenstadt

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Deniz Secer

Feldbank 1, 44265 Dortmund
Tel.: +49 231 - 49 66 55 0
E-Mail: dortmund@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com