Dortmund – Innenstadt

MFH in Top Lage am Westfalenpark

Objektnummer: 26034069x



KAUFPREIS: 1.140.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 408 m² • GRUNDSTÜCK: 333 m²

Objektnummer: 26034069x - 44141 Dortmund – Innenstadt

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

Objektnummer: 26034069x - 44141 Dortmund – Innenstadt

Auf einen Blick

Objektnummer	26034069x
Wohnfläche	ca. 408 m²
Dachform	Satteldach
Baujahr	1950

Kaufpreis	1.140.000 EUR
Zins- und Renditehaus	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Vermietbare Fläche	ca. 408 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26034069x - 44141 Dortmund – Innenstadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	30.03.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	140.3 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1950

Objektnummer: 26034069x - 44141 Dortmund – Innenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26034069x - 44141 Dortmund – Innenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26034069x - 44141 Dortmund – Innenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26034069x - 44141 Dortmund – Innenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26034069x - 44141 Dortmund – Innenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26034069x - 44141 Dortmund – Innenstadt

Die Immobilie

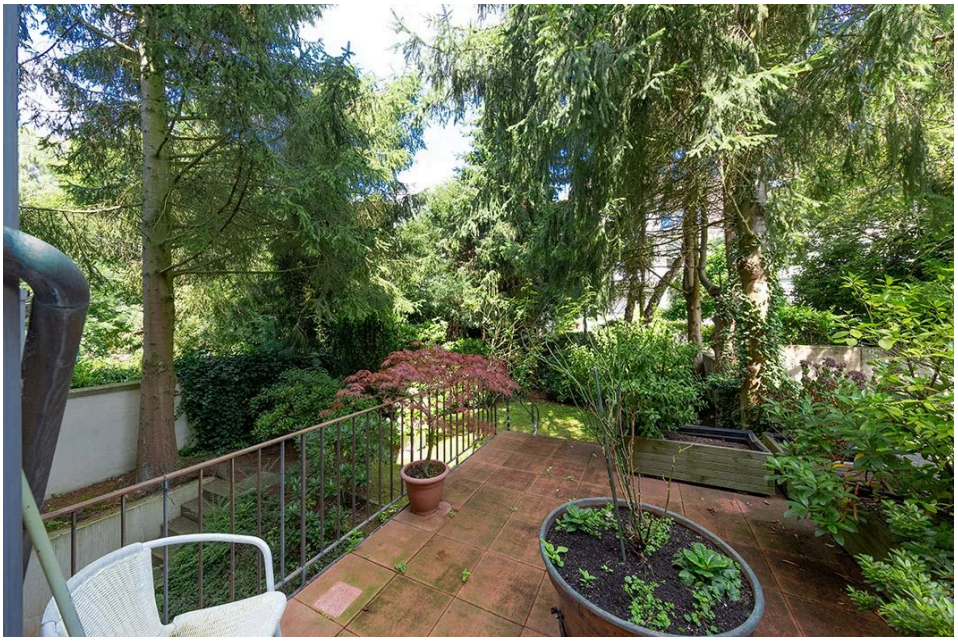




Objektnummer: 26034069x - 44141 Dortmund – Innenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26034069x - 44141 Dortmund – Innenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26034069x - 44141 Dortmund – Innenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26034069x - 44141 Dortmund – Innenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26034069x - 44141 Dortmund – Innenstadt

Die Immobilie

Capital

MAKLER-KOMPASS
WOHNEN

Top-Makler Dortmund

★ ★ ★ ★ ★

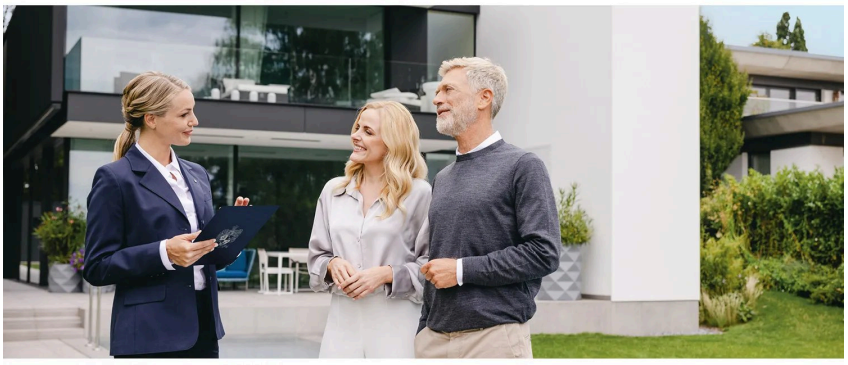
Höchstnote für
von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 10/26

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

Objektnummer: 26034069x - 44141 Dortmund – Innenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26034069x - 44141 Dortmund – Innenstadt

Ein erster Eindruck

In einer der begehrtesten Wohnlagen Dortmunds, unmittelbar am Westfalenpark, präsentiert sich dieses gepflegte Mehrfamilienhaus als attraktive Kapitalanlage mit zusätzlichem Eigennutzungspotenzial.
Die Immobilie blickt auf eine bewegte Historie zurück: Ursprünglich um 1913 errichtet, wurde das Gebäude im Zweiten Weltkrieg beschädigt und im Jahr 1976 teilweise kernsaniert.
Das Herzstück der Immobilie bildet die großzügige Eigentümerwohnung, die sich über das Hochparterre sowie das Souterrain erstreckt und mit einer Wohnfläche von ca. 163 m² überzeugt. Die Einheit bietet ein durchdachtes Raumkonzept mit mehreren Schlafzimmern, großzügigen Wohnbereichen sowie vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien oder anspruchsvolle Eigennutzer. Ein besonderes Highlight ist der kleine, geschützte Stadtgarten zur Eigennutzung, sowie der private, kleine Pool, der exklusiven Wohnkomfort und eine außergewöhnliche Wohlfühlatmosphäre schafft. Für diese Einheit wurde 2025 eine neue Viessmann-Gasbrennwerttherme eingebaut.
Ergänzt wird das Objekt durch drei weitere, teilweise vermietete Wohneinheiten, die stabile Mieteinnahmen generieren und die Immobilie sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer besonders interessant machen. Die Kombination aus laufenden Erträgen und hochwertigem Wohnraum für den Eigenbedarf stellt eine seltene Gelegenheit in dieser Lage dar.
Die unmittelbare Nähe zum Westfalenpark sorgt für eine hohe Lebensqualität mit vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer guten Anbindung an die Dortmunder Innenstadt sowie einer hervorragenden Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln.
Fazit:
Eine vielseitige Immobilie mit interessanter Historie in erstklassiger Lage – ideal für Eigennutzer mit Anspruch und Investoren mit Blick für nachhaltige Werte.

Objektnummer: 26034069x - 44141 Dortmund – Innenstadt

Ausstattung und Details

- Eigentümerwohnung überwiegend Fußbodenheizung
- EG + 1. OG Etagenheizung Bj. 2025 (Leerstand) ca. 163m² Wfl.
- 2. OG Etagenheizung Bj. 1996 (Leerstand) ca. 102m² Wfl.
- 3. OG Etagenheizung (vermietet) ca. 100m² Wfl.
- DG Nachtspeicher (Leerstand) ca. 43m² Wfl.
- Wohnfläche insg. 408m²
- mögliche zu erzielende Kaltmiete im Jahr = ca. 60.000,-€ (12,25€ je m²) bis ca. 72.000,-€ (14,70€ je m²)

Objektnummer: 26034069x - 44141 Dortmund – Innenstadt

Alles zum Standort

Der Stadtteil Innenstadt-Ost besticht durch seine zentrale Lage und eine dichte, stabile Bevölkerungsstruktur die eine hohe Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Bestandsimmobilien generiert. Die Wohnbebauung mit einer Mischung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie modernisierten Altbauwohnungen in begehrten Vierteln wie dem Klinik- und Kaiserviertel unterstreicht die Attraktivität dieses urbanen Quartiers. Die exzellente Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Nähe zu bedeutenden Einrichtungen wie Messe und Stadion schaffen ein lebendiges Umfeld mit hoher Lebensqualität. Die steigenden Mietpreise bei gleichzeitig verkürzten Verkaufszeiten belegen die starke Nachfrage und das Potenzial für eine nachhaltige Wertsteigerung.

Für Investoren bietet diese Lage eine ausgewogene Kombination aus stabiler Nachfrage, attraktiver Mietpreisentwicklung und hervorragender Infrastruktur. Die zentrale Position in Dortmund Innenstadt-Ost, gepaart mit der Nähe zu bedeutenden Wirtschaftszentren und einer breit gefächerten Versorgung, schafft ein solides Fundament für nachhaltige Wertsteigerungen und eine sichere Kapitalanlage. Dieses Umfeld macht den Standort zu einer erstklassigen Wahl für Anleger, die auf langfristige Stabilität und ein ausgewogenes Rendite-Risiko-Profil setzen.

Objektnummer: 26034069x - 44141 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: 26034069x - 44141 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