Dortmund – Höchsten

modernes Zweifamilienhaus im Dortmunder Süden

Objektnummer: 26034100



KAUFPREIS: 720.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 175 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 620 m²

Objektnummer: 26034100 - 44267 Dortmund – Höchsten

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

Objektnummer: 26034100 - 44267 Dortmund – Höchsten

Auf einen Blick

Objektnummer	26034100
Wohnfläche	ca. 175 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1955
Stellplatz	4 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	720.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 50 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26034100 - 44267 Dortmund – Höchsten

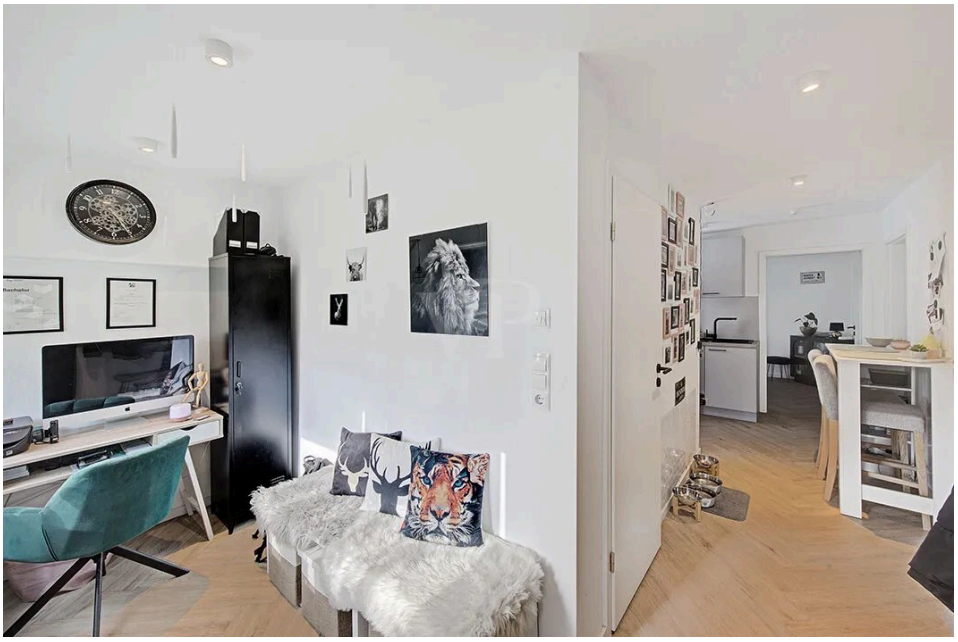
Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis gültig bis	05.10.2036
Befeuerung	Elektro

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	50.2 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	1955

Objektnummer: 26034100 - 44267 Dortmund – Höchsten

Die Immobilie

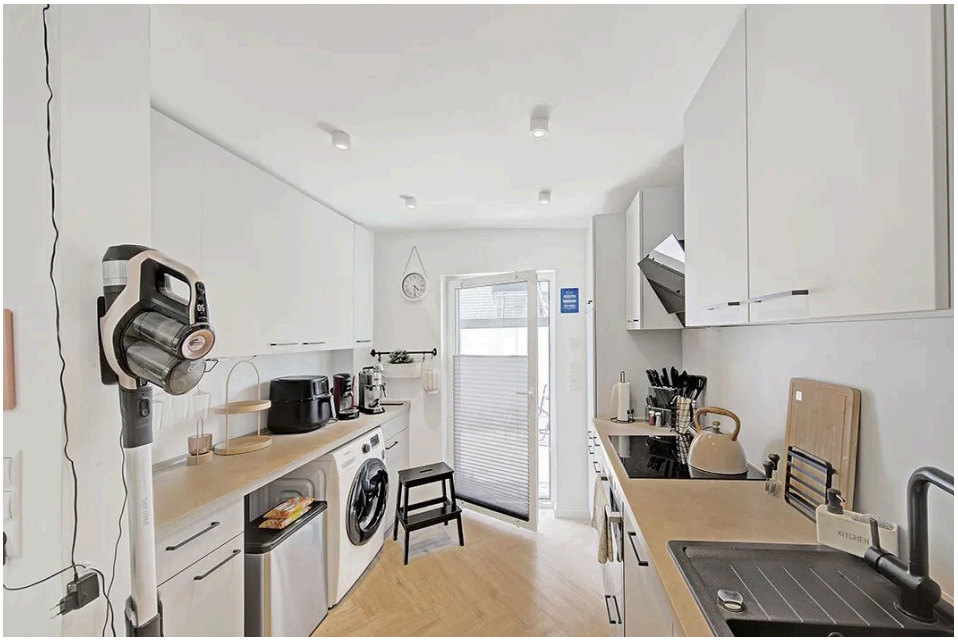




Objektnummer: 26034100 - 44267 Dortmund – Höchsten

Die Immobilie





Objektnummer: 26034100 - 44267 Dortmund – Höchsten

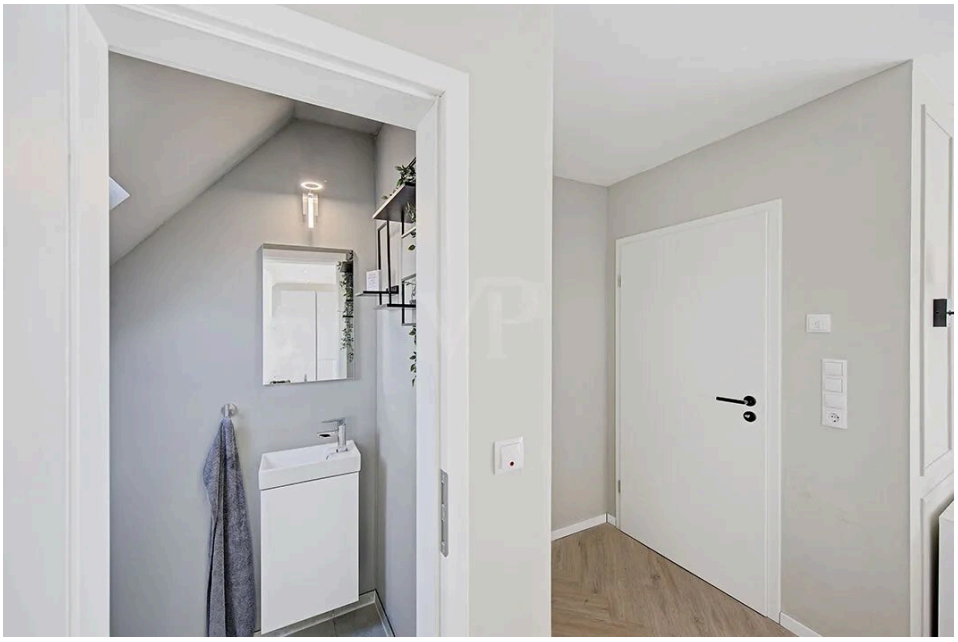
Die Immobilie





Objektnummer: 26034100 - 44267 Dortmund – Höchsten

Die Immobilie





Objektnummer: 26034100 - 44267 Dortmund – Höchsten

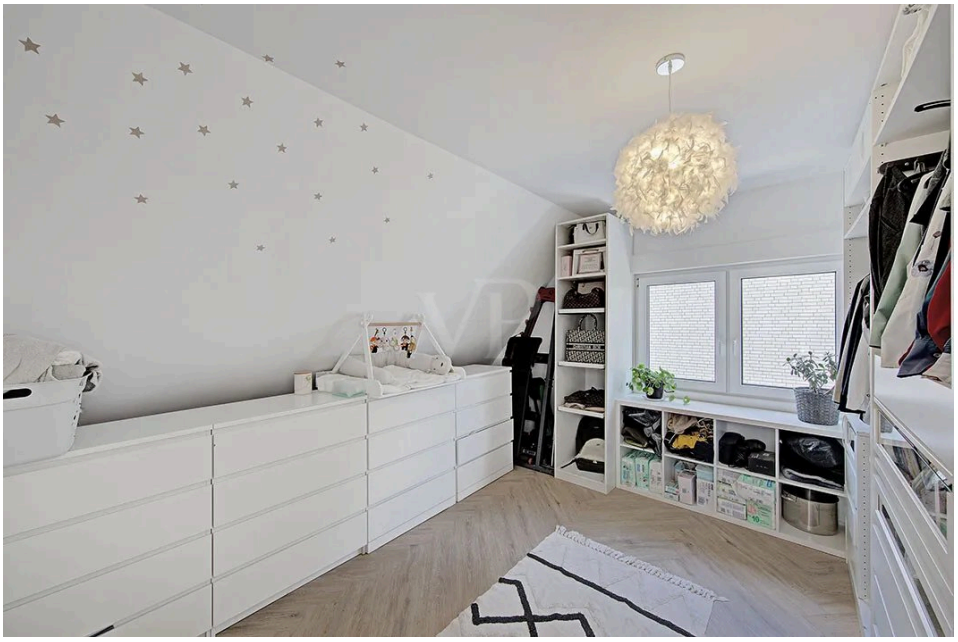
Die Immobilie





Objektnummer: 26034100 - 44267 Dortmund – Höchsten

Die Immobilie





Objektnummer: 26034100 - 44267 Dortmund – Höchsten

Die Immobilie

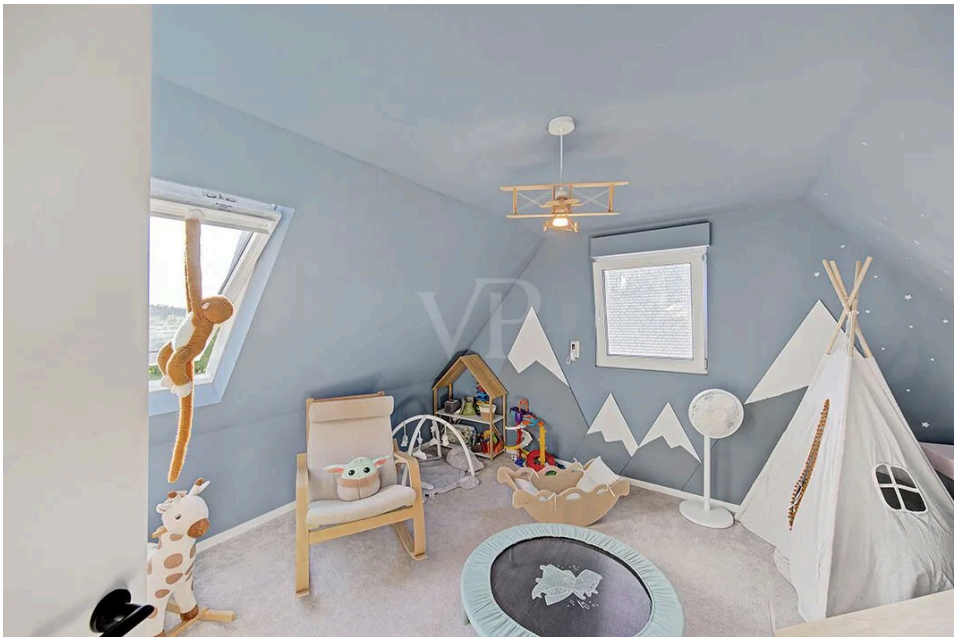




Objektnummer: 26034100 - 44267 Dortmund – Höchsten

Die Immobilie





Objektnummer: 26034100 - 44267 Dortmund – Höchsten

Die Immobilie





Objektnummer: 26034100 - 44267 Dortmund – Höchsten

Die Immobilie

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: 26034100 - 44267 Dortmund – Höchsten

Die Immobilie





Objektnummer: 26034100 - 44267 Dortmund – Höchsten

Die Immobilie





Objektnummer: 26034100 - 44267 Dortmund – Höchsten

Die Immobilie





Objektnummer: 26034100 - 44267 Dortmund – Höchsten

Die Immobilie



Objektnummer: 26034100 - 44267 Dortmund – Höchsten

Ein erster Eindruck

In einer der gefragten Wohnlagen des Dortmunder Südens präsentiert sich dieses umfangreich modernisierte Zweifamilienhaus als attraktive Immobilie mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Ob als Mehrgenerationenhaus, zur Kombination von Eigennutzung und Vermietung oder als Zuhause für zwei separate Haushalte – die durchdachte Aufteilung schafft ein hohes Maß an Flexibilität und Privatsphäre.

Das ursprüngliche Wohnhaus wurde im Jahr 1955 errichtet und 1979 durch einen Anbau erweitert. Im Jahr 2024 erfolgte eine umfangreiche Sanierung und Modernisierung des Gebäudes. Dabei wurden unter anderem Rohrleitungen, Abwasserleitungen und die Elektrik erneuert. Auch energetisch wurde die Immobilie zeitgemäß aufgestellt: Eine moderne Luftwärmepumpe sorgt für eine effiziente Wärmeversorgung. Ergänzt wird die Ausstattung durch dreifach verglaste Fenster mit erhöhtem Schallschutz.

Zwei separate Wohneinheiten mit eigenen Zugängen

Die Immobilie verfügt über zwei voneinander getrennte Wohneinheiten, die jeweils über einen eigenen Hauseingang verfügen.

Die Erdgeschosswohnung mit ca. 79 m² Wohnfläche ist vollständig auf einer Ebene angeordnet und wird über einen separaten Eingang von der Straßenseite erschlossen. Im Jahr 2025 wurde hier zusätzlich eine moderne Fußbodenheizung eingebaut. Zur Wohnung gehört außerdem ein eigener, räumlich abgetrennter Gartenbereich, der den Bewohnern ein schönes Stück Privatsphäre im Freien bietet.

Die zweite Wohneinheit wird über einen separaten seitlichen Hauseingang betreten und erstreckt sich über das Obergeschoss sowie das ausgebaute Dachgeschoss. Im Obergeschoss stehen ca. 96 m² Wohnfläche zur Verfügung. Hinzu kommen weitere ca. 32 m² ausgebaute Fläche im Dachgeschoss, wodurch ein großzügiges Raumangebot mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten entsteht. Das Dachgeschoss ist zusätzlich mit einer Klimaanlage ausgestattet und bietet damit auch an warmen Sommertagen angenehmen Wohnkomfort. Im Obergeschoss ist ebenfalls eine Fußbodenheizung vorhanden.

Ein besonderes Highlight dieser Wohneinheit ist der großzügige Gartenbereich. Dieser wurde attraktiv gestaltet und verfügt über eine große, neu angelegte Terrasse, die viel Platz für gemeinsame Stunden im Freien bietet. Ein kleiner separater Kinderspielbereich ergänzt das familienfreundliche Außenangebot.

Modernisiert, großzügig und vielseitig nutzbar

Auch die Parksituation überzeugt: Auf dem Grundstück stehen vier Außenstellplätze sowie eine große Garage zur Verfügung. Damit bietet die Immobilie auch für mehrere Fahrzeuge komfortable Abstellmöglichkeiten.

Die Verbindung aus zwei eigenständigen Wohneinheiten, großzügigen Außenflächen und der umfangreichen technischen Modernisierung macht dieses Haus besonders interessant für Familien, mehrere Generationen oder Käufer, die Wohnen und Vermietung miteinander verbinden möchten.

Die begehrte Lage in Dortmund-Höchsten rundet das Gesamtangebot ab. Der Stadtteil zählt zu den attraktiven Wohnlagen im Dortmunder Süden und verbindet ein ruhiges, gewachsenes Wohnumfeld mit einer guten Anbindung an die umliegenden Stadtteile und die Dortmunder Innenstadt.

Ein vielseitiges Zweifamilienhaus mit modernisierter Gebäudetechnik, separaten Wohnbereichen und einem außergewöhnlich attraktiven Platzangebot – ideal für alle, die im Dortmunder Süden großzügig und flexibel wohnen möchten.

Objektnummer: 26034100 - 44267 Dortmund – Höchsten

Ausstattung und Details

1. Wohneinheit ca. 79m² Wohnfläche
2. Wohneinheit ca. 96m² Wohnfläche + ca. 32m² Dachgeschoss
Ursprungsbaujahr 1955
Anbau Bj 1979
2024 umfangreiche Sanierung
(u.A. Rohre, Abwasser, Leitungen, Elektrik in 2024 neu)
moderne Wärmepumpe Bj. 2024
Fußbodenheizung im EG aus 2025
Fenster: 3-Fach-Verglasung mit Schallschutz
DG ist klimatisiert + beheizt über die Klimaanlage
Dach von 1979
Velux Dachflächenfenster
4 Außenstellplätze und eine große Garage

Objektnummer: 26034100 - 44267 Dortmund – Höchsten

Alles zum Standort

Dortmund-Höchsten präsentiert sich als ein äußerst attraktiver Standort mit einer stabilen und wohlhabenden Bevölkerungsstruktur sowie einer exzellenten Infrastruktur, die den hohen Ansprüchen gerecht wird. Die südliche Lage innerhalb Dortmunds zählt zu den begehrtesten Wohngebieten der Stadt, geprägt von einer herausragenden Lebensqualität, Sicherheit und grünen Wohnlagen. Die überdurchschnittlichen Immobilienpreise, insbesondere für Einfamilienhäuser und gehobene Wohnungen, spiegeln die starke Nachfrage wider und unterstreichen das nachhaltige Wertsteigerungspotenzial.

Der Stadtteil Höchsten besticht durch seine stabile und leicht wachsende Bevölkerung mit einem hohen Anteil an mittel- bis höherverdienenden Haushalten. Als einer der sichersten Stadtteile Dortmunds bietet Höchsten eine exklusive und ruhige Wohnatmosphäre, die besonders für langfristige Kapitalanleger von Interesse ist. Die hervorragende Infrastruktur mit optimaler Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie die Nähe zu Krankenhäusern, Schulen und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten gewährleisten eine hohe Lebensqualität. Das Umfeld ist geprägt von Einfamilien- und Doppelhäusern mit Garten, deren Preise über dem Dortmunder Durchschnitt liegen und ein gutes, stetiges Wachstum aufweisen.
Die unmittelbare Umgebung bietet eine Vielzahl an infrastrukturellen Vorteilen, die den Standort zusätzlich aufwerten. Im Bereich Gesundheit befinden sich renommierte Facharztpraxen und Apotheken nur wenige Gehminuten entfernt.
Für den täglichen Bedarf stehen mehrere Supermärkte wie REWE, ALDI in fußläufiger Entfernung zur Verfügung.
Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Buslinien gewährleistet.

Für Investoren bietet diese Lage eine Kombination aus stabiler Nachfrage, hoher Lebensqualität und nachhaltiger Wertentwicklung. Die ausgezeichnete Infrastruktur, gepaart mit der sicheren und exklusiven Wohnlage von Höchsten, schafft ideale Voraussetzungen für eine langfristige Kapitalanlage mit attraktivem Renditepotenzial. Dortmund und insbesondere der Stadtteil Höchsten überzeugen durch ihre zukunftssichere Positionierung und sind somit ein erstklassiger Standort für werthaltige Immobilieninvestitionen.

Objektnummer: 26034100 - 44267 Dortmund – Höchsten

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: 26034100 - 44267 Dortmund – Höchsten

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