

Dortmund – Innenstadt

# gepflegtes Mehrfamilienhaus in zentraler Lage

**CODICE OGGETTO: 25034058**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 890.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 530 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DEL TERRENO: 320 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 25034058 - 44145 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: 25034058 - 44145 Dortmund – Innenstadt

## A colpo d'occhio

|                     |            |                               |                                                                    |
|---------------------|------------|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25034058   | Prezzo d'acquisto             | 890.000 EUR                                                        |
| Superficie netta    | ca. 530 m² | Edilizia da rendita fondiaria | Immobile ad uso abitativo e commerciale                            |
| Anno di costruzione | 1955       | Compenso di mediazione        | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
|                     |            | Stato dell'immobile           | Curato                                                             |
|                     |            | Tipologia costruttiva         | massiccio                                                          |
|                     |            | Superficie commerciale        | ca. 204 m²                                                         |
|                     |            | Superficie affittabile        | ca. 734 m²                                                         |

CODICE OGGETTO: 25034058 - 44145 Dortmund – Innenstadt

## Dati energetici

| Tipologia di riscaldamento              | Sistema di riscaldamento a un piano | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
|-----------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Riscaldamento                           | Gas naturale leggero                | Consumo finale di energia                             | 192.80 kWh/m²a                      |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 27.01.2030                          | Classe di efficienza energetica                       | F                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Gas                                 | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1955                                |

CODICE OGGETTO: 25034058 - 44145 Dortmund – Innenstadt

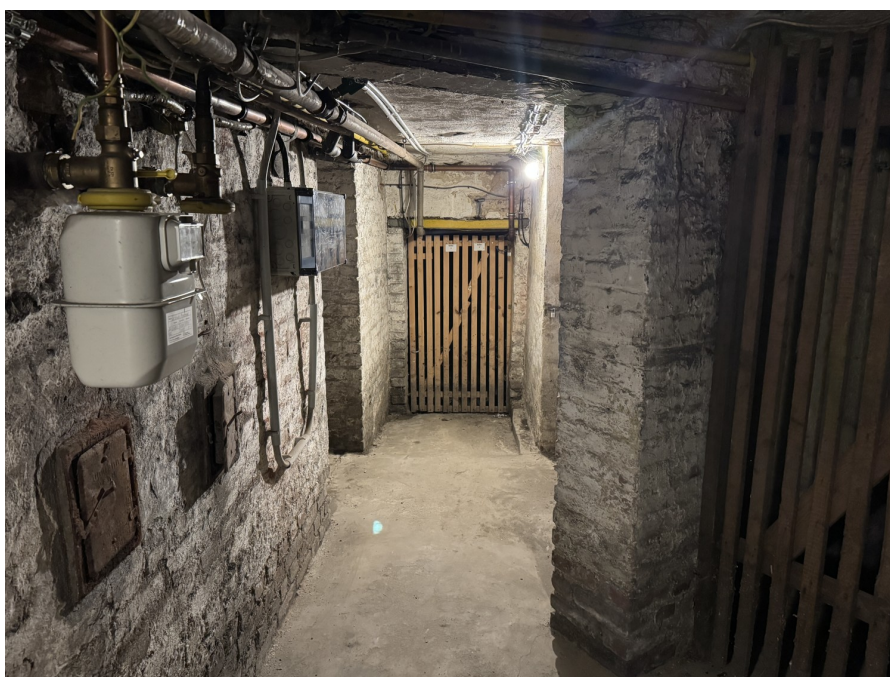
## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25034058 - 44145 Dortmund – Innenstadt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25034058 - 44145 Dortmund – Innenstadt

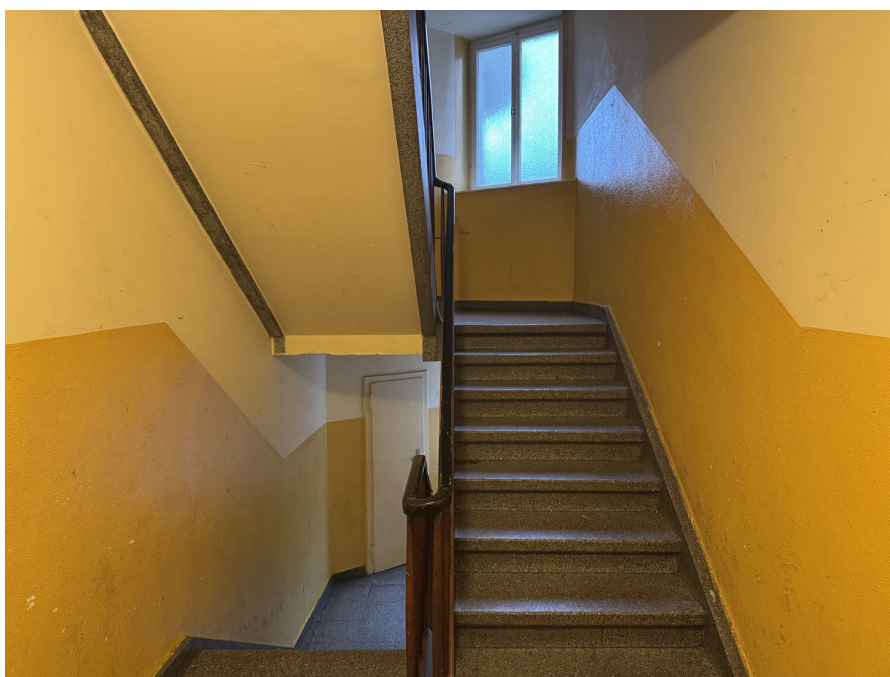
## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25034058 - 44145 Dortmund – Innenstadt

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25034058 - 44145 Dortmund – Innenstadt

## La proprietà



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2024

**Top-Makler Dortmund**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25

CODICE OGGETTO: 25034058 - 44145 Dortmund – Innenstadt

## La proprietà

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

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)

**CODICE OGGETTO: 25034058 - 44145 Dortmund – Innenstadt**

## Una prima impressione

Bei der angebotenen Immobilie handelt es sich um ein gepflegtes, fünfeinhalbgeschossiges Wohn- und Geschäftshaus nebst Hofgebäude in zentraler Lage der nördlichen Innenstadt. Ursprünglich im Jahre 1907 gebaut und nach dem Krieg wieder aufgebaut, befindet sich die Immobilie in gutem, laufend renovierten Zustand. Die Immobilie umfasst insgesamt 13 Wohneinheiten, sowie drei Gewerbeeinheiten und ist voll vermietet. Die Mieteinnahmen belaufen sich jährlich auf ca. 57.840,00€. Jede Mieteinheit ist mit einer separaten Gaskombitherme ausgestattet. Insgesamt handelt es sich um eine interessante Investitionsmöglichkeit!



**CODICE OGGETTO: 25034058 - 44145 Dortmund – Innenstadt**

## Dettagli dei servizi

- massive Decken
- Dacheindeckung mit Tonziegel
- Dachgauben verschiefert
- zusätzlich ein 2-geschossiges Gebäude im Hof
- insg. 13 Wohneinheiten + 2 Gewerbeeinheiten + 1 Tonstudio im Hofgebäude
- Wohnfläche ca. 530m<sup>2</sup>
- Nutzfläche (Gewerbeeinheiten) ca. 204m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 25034058 - 44145 Dortmund – Innenstadt**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in der nördlichen Innenstadt und bietet eine gute Infrastruktur für Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Kindergärten, Schulen und vieles mehr. Die Verkehrsanbindung und der ÖPNV sind sehr gut ausgebaut.

**CODICE OGGETTO: 25034058 - 44145 Dortmund – Innenstadt**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.1.2030. Endenergieverbrauch beträgt 192.80 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

**CODICE OGGETTO: 25034058 - 44145 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](mailto:dortmund@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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