

Dortmund – Innenstadt

# gemütliche Wohnung in Gründerzeitvilla im beliebten Klinikviertel

????????? ??????????: 24034016x



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

???? ??????: 239.000 EUR • ??????????: ca. 77 m<sup>2</sup> • ??????????: 3.5

???????? ??????????: 24034016x - 44137 Dortmund – Innenstadt

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24034016x - 44137 Dortmund – Innenstadt

?? ??? ??????

???????? ??????????	24034016x	????? ???????	239.000 EUR
????????????	ca. 77 m <sup>2</sup>	????????????	
?????? ???????	????? Mansard	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????		
??????????	3.5		
?????????????? ??? ????????????	2	????? ???????????????	2018
????????????	1	?????????? ??????????????	????????
????? ?????????????	1911	???????????????????? ??????	ca. 4 m <sup>2</sup>
		????????	????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24034016x - 44137 Dortmund – Innenstadt

?????????????? ????????????

?????????? ??????????	?????????? ???????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????? ?????????????? ??????????????	123.19 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ?????????? ???	02.10.2029	????????????? ????????????????? ?????????????	E
????? ????????????	??????	????????????? ????????????????? ?????????????	

???????? ??????????: 24034016x - 44137 Dortmund – Innenstadt

?? ?????????





???????? ??????????: 24034016x - 44137 Dortmund – Innenstadt

?? ?????????



???????? ??????????: 24034016x - 44137 Dortmund – Innenstadt

?? ?????????



???????? ??????????: 24034016x - 44137 Dortmund – Innenstadt

?? ?????????

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)



???????? ??????????: 24034016x - 44137 Dortmund – Innenstadt

?? ?????????



??????? ???????: 24034016x - 44137 Dortmund – Innenstadt

??? ?????? ???????????

Kapitalanlage: Zum selbst bewohnen oder zum Vermieten: Gemütliche Wohnung in Gründerzeitvilla im beliebten Klinikviertel Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss einem im Jahr 1911 errichteten Mehrfamilienhaus, dessen Fassade denkmalgeschützt ist. 1960 wurde das Haus kernsaniert und sukzessive modernisiert. Mit einer Wohnfläche von ca. 77 m<sup>2</sup> bietet die Wohnung 3 Zimmer, darunter 1 Schlafzimmer, 1 Kinder- oder Arbeitszimmer, eine große Küche und 1 Badezimmer. Die Räumlichkeiten sind hell, großzügig geschnitten und vermitteln ein angenehmes Wohngefühl. Die Wohnung verfügt über eine Etagenheizung, ist mit einer hochwertigen Einbauküche ausgestattet und wird vollmöbliert verkauft. Ein Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum. Das moderne Tageslichtbad ist mit einer Dusche ausgestattet. Die Lage der Immobilie ist zentral und bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, die unmittelbare Nähe zum St. Johannes-Hospital macht die Lage perfekt für Klinik-Personal, die Innenstadt ist fußläufig erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Schulen sind in der Nähe vorhanden. Die Wohnung eignet sich sowohl für Singles als auch für eine kleine Familie, die das besondere Flair einer denkmalgeschützten Immobilie schätzen. Insgesamt bietet die Wohnung ein charmantes Wohnambiente in einer historischen Gründerzeitvilla. Die großzügigen Räume, die gepflegte Ausstattung und die zentrale Lage machen sie zu einem idealen Zuhause für anspruchsvolle Käufer, die das Besondere suchen. Lassen Sie sich von dieser einzigartigen Immobilie begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

???????? ??????????: 24034016x - 44137 Dortmund – Innenstadt

????????????????? ??? ??????????

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 Fassade steht unter Denkmalschutz

Die jetzigen Eigentümer haben von einem Nachbarn einen PKW-Stellplatz angemietet,  
dessen Anmietung evtl. übernommen werden kann.

???????? ??????????: 24034016x - 44137 Dortmund – Innenstadt

??? ??? ??? ????????????

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.



??????? ???????: 24034016x - 44137 Dortmund – Innenstadt

????? ????????????????

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.

???????? ??????????: 24034016x - 44137 Dortmund – Innenstadt

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Deniz Secer

---

Feldbank 1 ???????????  
E-Mail: dortmund@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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