

Dortmund – Innenstadt

# schöne Wohnung in bester Innenstadtlage im Klinikviertel

Objektnummer: 25034087



MIETPREIS: 850 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 75 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25034087 - 44137 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: 25034087 - 44137 Dortmund – Innenstadt

## Auf einen Blick

|              |             |
|--------------|-------------|
| Objektnummer | 25034087    |
| Wohnfläche   | ca. 75 m²   |
| Dachform     | Mansarddach |
| Etage        | 2           |
| Zimmer       | 2           |
| Schlafzimmer | 1           |
| Badezimmer   | 1           |
| Baujahr      | 1905        |

|                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| Mietpreis                     | 850 EUR       |
| Nebenkosten                   | 140 EUR       |
| Wohnungstyp                   | Etagenwohnung |
| Modernisierung /<br>Sanierung | 2023          |
| Zustand der<br>Immobilie      | modernisiert  |
| Bauweise                      | Massiv        |
| Nutzfläche                    | ca. 10 m²     |

Objektnummer: 25034087 - 44137 Dortmund – Innenstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |               |                             |                   |
|----------------------------|---------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Etagenheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas           | Endenergieverbrauch         | 133.10 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 11.04.2029    | Energie-Effizienzklasse     | E                 |
| Befuerung                  | Gas           | Baujahr laut Energieausweis | 1905              |

Objektnummer: 25034087 - 44137 Dortmund – Innenstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25034087 - 44137 Dortmund – Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25034087 - 44137 Dortmund – Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25034087 - 44137 Dortmund – Innenstadt

## Die Immobilie



# 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



Objektnummer: 25034087 - 44137 Dortmund – Innenstadt

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

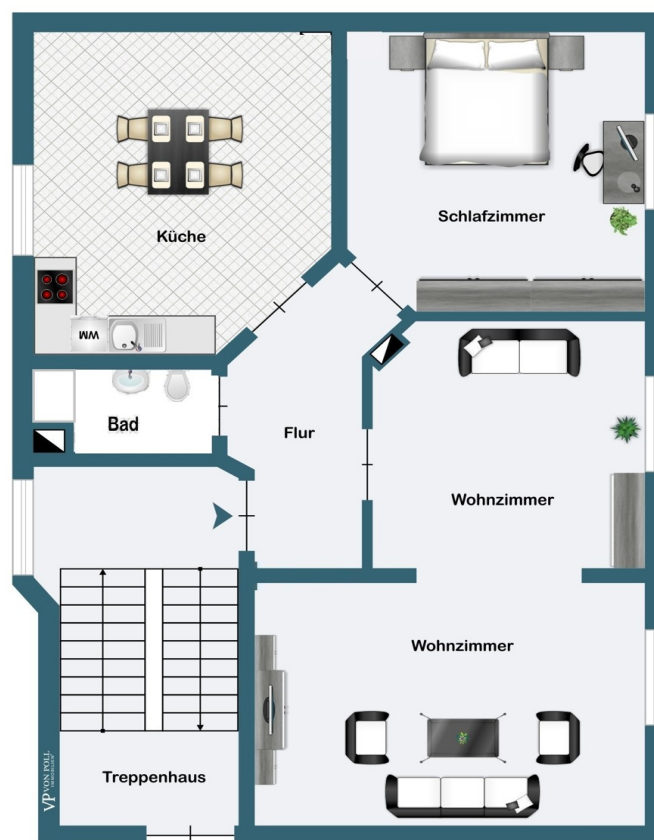
T.: 0231-49 66 55 0

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



Objektnummer: 25034087 - 44137 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: 25034087 - 44137 Dortmund – Innenstadt

## Ein erster Eindruck

Diese schöne Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Mehrparteienhaus im beliebten Klinikviertel und überzeugt durch den gelungenen Grundriss.

Neben dem Wohnzimmer, der Diele und einem Schlafzimmer gibt es eine geräumige Küche. Die Einbauküche kann nach Absprache von den Vormietern übernommen werden.

Das moderne Badezimmer ist mit einer Badewannen- /Duschkombination ausgestattet und bietet zwei Tageslichtfenster.

Die gesamte Wohnung ist durch große Fensterflächen sehr hell.

Die Wohnung hat altbautypische hohe Decken, welche der Wohnung einen besonderen Charme verleihen.

Objektnummer: 25034087 - 44137 Dortmund – Innenstadt

## Ausstattung und Details

- sehr gepflegtes Mehrfamilienhaus
- Kellerraum
- eigene Gasetagenheizung
- sehr helle Räume mit hohen Decken (ca. 3,40m Deckenhöhe)
- hochwertige Wohnungseingangstür
- Gegensprechanlage
- Fahrradkeller
- Küche kann übernommen werden



Objektnummer: 25034087 - 44137 Dortmund – Innenstadt

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in bester Innenstadtlage, dem Klinikviertel. Beste Verkehrsanbindung, sowohl mit dem Auto, als auch den öffentlichen Verkehrsmitteln. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar. Die Dortmunder Innenstadt ist fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen.

Objektnummer: 25034087 - 44137 Dortmund – Innenstadt

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 11.4.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 133.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1905.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 25034087 - 44137 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](mailto:dortmund@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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