

Dortmund – Brackel

Zwei Mehrfamilienhäuser in beliebter Lage

CODE DU BIEN: 25034037



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 1.290.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 734 m² • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.249 m²

CODE DU BIEN: 25034037 - 44309 Dortmund – Brackel

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25034037 - 44309 Dortmund – Brackel

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25034037	Prix d'achat	1.290.000 EUR
Surface habitable	ca. 734 m ²	Interest/Investment houses	Maison multifamiliale
Année de construction	1962	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Place de stationnement	5 x surface libre, 2 x Garage	État de la propriété	Bon état
		Technique de construction	massif
		Espace commercial	ca. 60 m ²
		Espace locatif	ca. 794 m ²
		Aménagement	Terrasse, Balcon

CODE DU BIEN: 25034037 - 44309 Dortmund – Brackel

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	135.30 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	08.05.2035	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1960

CODE DU BIEN: 25034037 - 44309 Dortmund – Brackel

La propriété



CODE DU BIEN: 25034037 - 44309 Dortmund – Brackel

La propriété



CODE DU BIEN: 25034037 - 44309 Dortmund – Brackel

La propriété



CODE DU BIEN: 25034037 - 44309 Dortmund – Brackel

La propriété



CODE DU BIEN: 25034037 - 44309 Dortmund – Brackel

La propriété



CODE DU BIEN: 25034037 - 44309 Dortmund – Brackel

La propriété



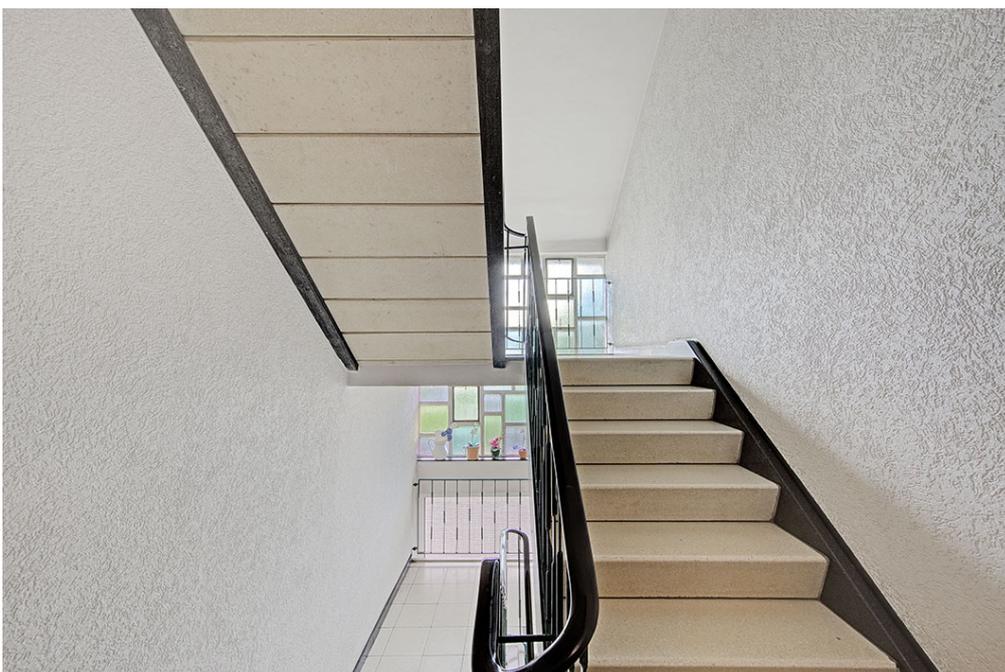
CODE DU BIEN: 25034037 - 44309 Dortmund – Brackel

La propriété



CODE DU BIEN: 25034037 - 44309 Dortmund – Brackel

La propriété



CODE DU BIEN: 25034037 - 44309 Dortmund – Brackel

La propriété



CODE DU BIEN: 25034037 - 44309 Dortmund – Brackel

La propriété

Capital

MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2024

Top-Makler Dortmund

★★★★★

Höchstnote für
von Poll Immobilien

Quelle: IHB Institut
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

CODE DU BIEN: 25034037 - 44309 Dortmund – Brackel

Une première impression

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus in einer beliebten Lage Dortmunds bietet eine exzellente Gelegenheit für Kapitalanleger oder Eigennutzer mit Renditeanspruch. Die Immobilie verfügt über insgesamt elf Wohneinheiten, wovon zehn vermietet sind. Eine Besonderheit stellt die großzügige Eigentümerwohnung im Erdgeschoss dar, die bereits freigezogen wurde und mit einem eigenen Gartenanteil ideal für Selbstnutzer geeignet ist. Alle Wohnungen sind funktional geschnitten und verfügen über zeitgemäße Ausstattung. Die Mieterstruktur ist solide, und es bestehen keine größeren Instandhaltungsstaus. Die Immobilie wurde laufend gepflegt und teilweise modernisiert.

CODE DU BIEN: 25034037 - 44309 Dortmund – Brackel

Détails des commodités

- Eigentümerwohnung im EG mit Gartenanteil, zur Eigennutzung verfügbar
- Insgesamt 11 Wohneinheiten, davon 10 vermietet
- ruhige Seitenstraße in gefragter Lage von Brackel
- gute Mieterstruktur
- gepflegte Außenanlagen
- ca. 60m² Lagerfläche gewerblich vermietet

Ausstattung im Überblick:

- teilweise modernisierte Bäder und Küchen
- isolierverglaste Fenster
- Balkone oder Terrassen bei den meisten Einheiten
- zu jeder Wohnung ein separater Kellerraum
- gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum
- mehrere Stellplätze und eine Garage vorhanden
- Gartenanteile für jeweils beide EG-Wohnungen

CODE DU BIEN: 25034037 - 44309 Dortmund – Brackel

Tout sur l'emplacement

Dortmund-Brackel zählt zu den bevorzugten Wohnlagen der Stadt. Das Umfeld ist durch ruhige Wohnstraßen, gepflegte Bebauung und viel Grün geprägt. Schulen, Kindergärten, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in direkter Umgebung. Die ÖPNV-Anbindung ist hervorragend – mit U-Bahn, S-Bahn und Buslinien in alle Richtungen. Die Innenstadt ist in wenigen Fahrminuten erreichbar, ebenso die Anbindung an die B1 und A40.

CODE DU BIEN: 25034037 - 44309 Dortmund – Brackel

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.5.2035. Endenergieverbrauch beträgt 135.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960. 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.

CODE DU BIEN: 25034037 - 44309 Dortmund – Brackel

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Deniz Secer

Feldbank 1, 44265 Dortmund
Tel.: +49 231 - 49 66 55 0
E-Mail: dortmund@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com