

Dortmund – Höchsten

# tolles Zweifamilienhaus mit großem Garten

VP azonosító: 25034015



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

VÉTELÁR: 749.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 186 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 741 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25034015 - 44267 Dortmund – Höchsten

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25034015 - 44267 Dortmund – Höchsten

## Áttekintés

|                          |                                            |
|--------------------------|--------------------------------------------|
| VP azonosító             | 25034015                                   |
| Hasznos lakótér          | ca. 186 m²                                 |
| Teto formája             | Nyeregteto                                 |
| Szobák                   | 6                                          |
| Hálósobák                | 4                                          |
| FÜRDOSZOBÁK              | 2                                          |
| ÉPÍTÉS ÉVE               | 1963                                       |
| PARKOLÁSI<br>LEHETOSÉGEK | 2 x Felszíni<br>parkolóhely, 1 x<br>Garázs |

|                         |                                                                                       |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                 | 749.000 EUR                                                                           |
| Jutalék                 | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| AZ INGATLAN<br>ÁLLAPOTA | Korszerusított                                                                        |
| Kivitelezési<br>módszer | Szilárd                                                                               |
| Hasznos terület         | ca. 100 m²                                                                            |
| Felszereltség           | Terasz, Kert / közös<br>használat, Erkély                                             |

VP azonosító: 25034015 - 44267 Dortmund – Höchsten

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 03.07.2035    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 121.30 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | D                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1963                       |

VP azonosító: 25034015 - 44267 Dortmund – Höchsten

## Az ingatlan



VP azonosító: 25034015 - 44267 Dortmund – Höchsten

## Az ingatlan



VP azonosító: 25034015 - 44267 Dortmund – Höchsten

## Az ingatlan



VP azonosító: 25034015 - 44267 Dortmund – Höchsten

## Az ingatlan



VP azonosító: 25034015 - 44267 Dortmund – Höchsten

## Az ingatlan



VP azonosító: 25034015 - 44267 Dortmund – Höchsten

## Az ingatlan

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



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)

VP azonosító: 25034015 - 44267 Dortmund – Höchsten

## Az elso benyomás

Dieses modernisierte Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1963 bietet eine attraktive Gelegenheit für Eigennutzer sowie Investoren. Mit einer Wohnfläche von insgesamt ca. 186 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei nahezu gleichgroße Wohneinheiten, und einer Grundstücksgröße von ca. 741 m<sup>2</sup>, ermöglicht die Immobilie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Die Erdgeschoseinheit verfügt über ca. 93 m<sup>2</sup>, die sich auf einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse, eine funktional gestaltete Küche, zwei Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Tageslicht verteilen. Großzügige Fenster sorgen für viel Helligkeit und einen angenehmen Wohnkomfort. Im Obergeschoss befindet sich die zweite Wohneinheit mit ebenfalls ca. 93 m<sup>2</sup>, die über einen ähnlich durchdachten Grundriss verfügt: Auch hier erwarten Sie ein geräumiges Wohnzimmer, zwei Schlafzimmer, eine separate Küche sowie ein komfortables Badezimmer. Der Balkon am Obergeschoss, erneuert im Jahr 2020, bietet zusätzlichen Freiraum im Außenbereich.

Das Haus wurde in den vergangenen Jahren fortlaufend instand gehalten und modernisiert. Relevante Investitionen sind unter anderem im Jahr 2015 die Erneuerung der Fenster, die umfassende Dachsanierung. 2016 wurden das Garagentor sowie Teile der Elektrik erneuert, 2017 erfolgte der Austausch der Eingangstür zum Obergeschoss. Im Jahr 2020 wurden zusätzlich die Hauseingangstür, die Balkonfliesen, der Balkon selbst, das Garagendach sowie die Kellerwand erneuert bzw. neu abgedichtet. Eine Sanierung der Kanalisation wurde erst 2023 durchgeführt, sodass sich die technischen und baulichen Bereiche auf aktuellem Stand befinden.

Das großzügige Grundstück gewährt dank seiner Bepflanzung vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Gartenliebhaber, Kinder oder geselliges Beisammensein im Außenbereich. Eine Garage mit neuem Tor sowie weitere Stellmöglichkeiten bieten ausreichend Platz für Fahrzeuge und Fahrräder.

Die Immobilie eignet sich sowohl für Familien mit mehreren Generationen als auch für Paare oder Einzelpersonen, die Wohnen und Vermietung kombinieren möchten. Mit derzeitigen Mieteinnahmen von ca. 30.000,- € pro Jahr eröffnet das Haus zusätzlich eine attraktive Perspektive für Interessenten, die Wert auf ein nachhaltiges Mietverhältnis legen.

Dank der abgeschlossenen Bauphase und dem modernen Sanierungsgrad präsentiert sich das Zweifamilienhaus in einem sehr gepflegten Zustand.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich vor Ort von den wohnlichen Qualitäten, der Ausstattung und den zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten dieser Immobilie zu überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

VP azonosító: 25034015 - 44267 Dortmund – Höchsten

## Részletes felszereltség

- Wohnfläche Einheit EG = ca. 93m<sup>2</sup>
- Wohnfläche Einheit OG = ca. 93m<sup>2</sup>
- aktuell ca. 30.000,-€ Mieteinnahmen pro Jahr

Auflistung von Investitionen:

2015: Fenster, Dach, Heizung

2016: Garagentor neu, teilweise Elektro

2017: Eingangstür OG

2020: Hauseingang, Balkonfliesen, Balkon, Garagendach, Kellerwand

2023: Kanalsanierung

**VP azonosító: 25034015 - 44267 Dortmund – Höchsten**

## Minden a helyszínről

Dortmund-Höchsten ist durch seine schönen Grünflächen und für seinen hohen Erholungswert bekannt. Das Zweifamilienhaus befindet sich in einem ruhigen und gepflegten Wohnumfeld. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, sowie Ärzte, Kindergärten und Schulen sind fußläufig erreichbar.

**VP azonosító: 25034015 - 44267 Dortmund – Höchsten**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 121.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

VP azonosító: 25034015 - 44267 Dortmund – Höchsten

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Deniz Secer

---

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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