

Dortmund – Körne

# Innenstadtnah: Kapitalanlage mit 8 Einheiten

Objektnummer: 24034023



KAUFPREIS: 639.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 350 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 116 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24034023 - 44143 Dortmund – Körne

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24034023 - 44143 Dortmund – Körne

## Auf einen Blick

Objektnummer	24034023	Kaufpreis	639.000 EUR
Wohnfläche	ca. 350 m <sup>2</sup>	Haus	Mehrfamilienhaus
Zimmer	12	Provision	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	8		
Badezimmer	8		
Baujahr	1956	Modernisierung / Sanierung	2011
		Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Terrasse, Balkon

Objektnummer: 24034023 - 44143 Dortmund – Körne

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	462.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	28.02.2033	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1956

Objektnummer: 24034023 - 44143 Dortmund – Körne

## Die Immobilie



Objektnummer: 24034023 - 44143 Dortmund – Körne

## Die Immobilie



Objektnummer: 24034023 - 44143 Dortmund – Körne

## Die Immobilie



Objektnummer: 24034023 - 44143 Dortmund – Körne

## Die Immobilie





Objektnummer: 24034023 - 44143 Dortmund – Körne

## Die Immobilie



Objektnummer: 24034023 - 44143 Dortmund – Körne

## Die Immobilie



**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2023

**Top-Makler Dortmund**

★★★★★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.169 Makler GÜLTIG BIS: 10/24

Objektnummer: 24034023 - 44143 Dortmund – Körne

## Die Immobilie

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

**Objektnummer: 24034023 - 44143 Dortmund – Körne**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Mehrfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 350 m<sup>2</sup>. Das Haus wurde im Jahr 1956 erbaut und 2011 zuletzt modernisiert. Es befindet sich in beliebter und zentraler Lage von Dortmund-Körne. Jede der 8 Wohneinheiten ist mit einem eigenen Balkon/Terrasse und einer Gasetagenheizung ausgestattet. Dank der Etagenheizungen muss keine gesonderte Heizkostenabrechnung erstellt werden. Die Mieterstruktur ist gefestigt und das gesamte Gebäude präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Derzeit wird eine Jahresnettomiete von 25.920 € erreicht, welche aber durch Mietanpassungen erhöht werden kann. Insgesamt präsentiert sich das Mehrfamilienhaus in einem ansprechenden Zustand und stellt sich als solide Kapitalanlage dar. Die beliebte und zentrale Lage, die gefestigte Mieterstruktur und das gepflegte Sein machen dieses Objekt zu einer attraktiven Investitionsmöglichkeit. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie.

Objektnummer: 24034023 - 44143 Dortmund – Körne

## Ausstattung und Details

- 8 Einheiten
- gefestigte Mieterstruktur
- beliebte und zentrale Lage
- Etagenheizungen in Wohneinheiten
- zu jeder Einheit gehört ein Balkon / Terrasse

Objektnummer: 24034023 - 44143 Dortmund – Körne

## Alles zum Standort

Die beliebte und zentrale Lage des Mehrfamilienhauses spricht für sich. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs finden Sie in wenigen Gehminuten auf der Kaiserstraße, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Die Innenstadt ist mit dem Auto in 5 Minuten zu erreichen. Dadurch ergeben sich gute Vermietungsaussichten sowie eine hohe Nachfrage nach Wohnraum in der Umgebung.

Objektnummer: 24034023 - 44143 Dortmund – Körne

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.2.2033. Endenergiebedarf beträgt 462.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.

Objektnummer: 24034023 - 44143 Dortmund – Körne

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Deniz Secer

---

Feldbank 1 Dortmund  
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)