

Dortmund – Brackel

Zwei Mehrfamilienhäuser in beliebter Lage

Property ID: 25034037



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 1.290.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 734 m² • LAND AREA: 1.249 m²

Property ID: 25034037 - 44309 Dortmund – Brackel

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25034037 - 44309 Dortmund – Brackel

At a glance

Property ID	25034037
Living Space	ca. 734 m²
Year of construction	1962
Type of parking	5 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	1.290.000 EUR
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Commercial space	ca. 60 m²
Rentable space	ca. 794 m²
Equipment	Terrace, Balcony

Property ID: 25034037 - 44309 Dortmund – Brackel

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	08.05.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	135.30 kWh/m²a
Energy efficiency class	E
Year of construction according to energy certificate	1960

Property ID: 25034037 - 44309 Dortmund – Brackel

The property



Property ID: 25034037 - 44309 Dortmund – Brackel

The property



Property ID: 25034037 - 44309 Dortmund – Brackel

The property



Property ID: 25034037 - 44309 Dortmund – Brackel

The property



Property ID: 25034037 - 44309 Dortmund – Brackel

The property



Property ID: 25034037 - 44309 Dortmund – Brackel

The property



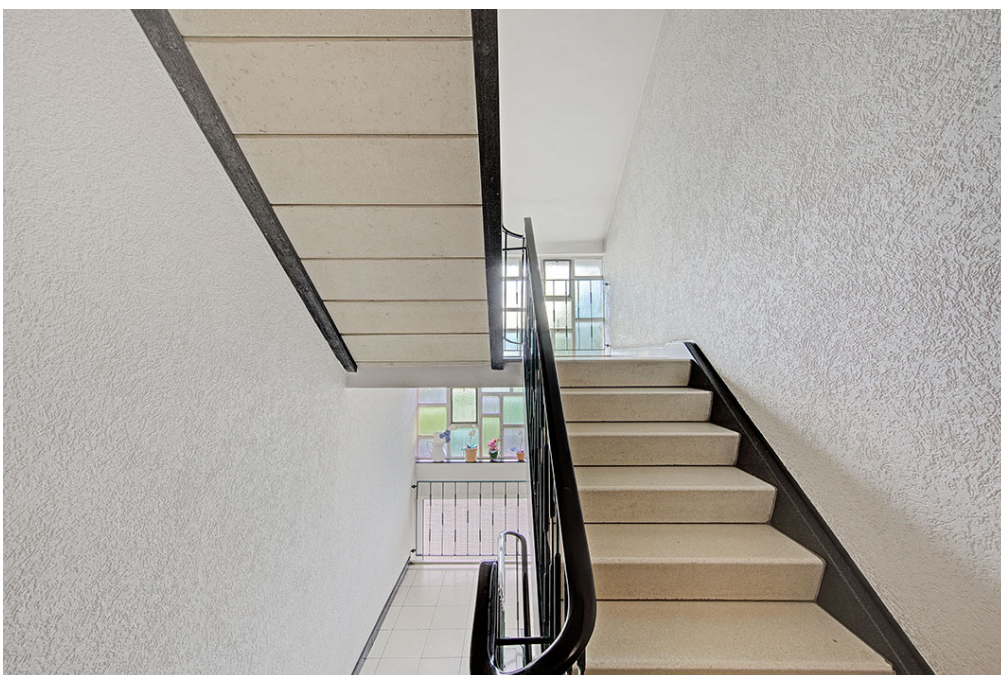
Property ID: 25034037 - 44309 Dortmund – Brackel

The property



Property ID: 25034037 - 44309 Dortmund – Brackel

The property



Property ID: 25034037 - 44309 Dortmund – Brackel

The property



Property ID: 25034037 - 44309 Dortmund – Brackel

The property



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

Property ID: 25034037 - 44309 Dortmund – Brackel

A first 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.

Property ID: 25034037 - 44309 Dortmund – Brackel

Details of amenities

- 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

Property ID: 25034037 - 44309 Dortmund – Brackel

All about the location

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.

Property ID: 25034037 - 44309 Dortmund – Brackel

Other information

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 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.

Property ID: 25034037 - 44309 Dortmund – Brackel

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Deniz Secer

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com