

Dortmund – Brackel

## Zwei Mehrfamilienhäuser in beliebter Lage

*Número da propriedade: 25034037*



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

PREÇO DE COMPRA: 1.290.000 EUR • ÁREA: ca. 734 m<sup>2</sup> • ÁREA DO TERRENO: 1.249 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25034037 - 44309 Dortmund – Brackel

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25034037 - 44309 Dortmund – Brackel

## Numa vista geral

Número da propriedade	25034037	Preço de compra	1.290.000 EUR
Área	ca. 734 m <sup>2</sup>	Edifícios de apartamentos e propriedades para investimento	Moradia multifamiliar
Ano de construção	1962	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de estacionamento	5 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem	Tipo de construção	Sólido
		Área comercial	ca. 60 m <sup>2</sup>
		Área arrendáve	ca. 794 m <sup>2</sup>
		Móveis	Terraço, Varanda

Número da propriedade: 25034037 - 44309 Dortmund – Brackel

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	135.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	08.05.2035	Classificação energética	E
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1960

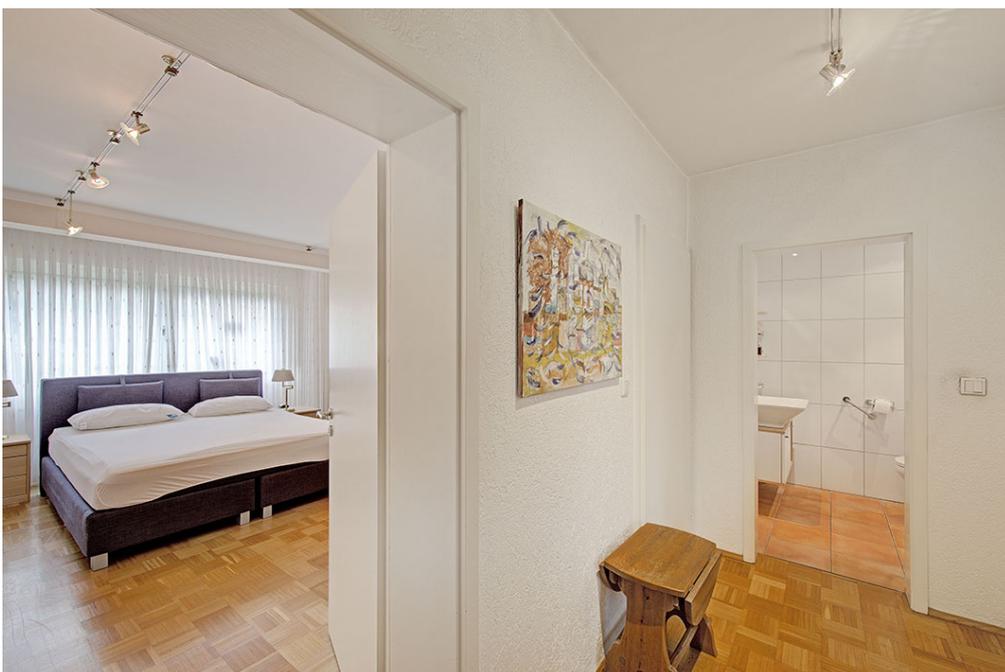
Número da propriedade: 25034037 - 44309 Dortmund – Brackel

## O imóvel



Número da propriedade: 25034037 - 44309 Dortmund – Brackel

## O imóvel



Número da propriedade: 25034037 - 44309 Dortmund – Brackel

## O imóvel



Número da propriedade: 25034037 - 44309 Dortmund – Brackel

## O imóvel



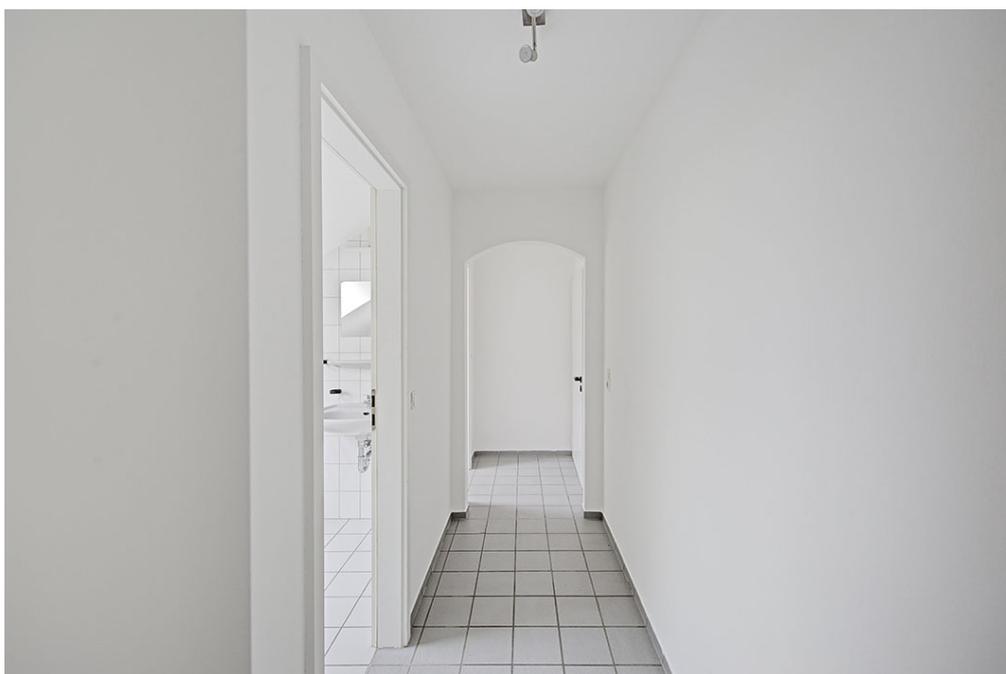
Número da propriedade: 25034037 - 44309 Dortmund – Brackel

## O imóvel



Número da propriedade: 25034037 - 44309 Dortmund – Brackel

## O imóvel



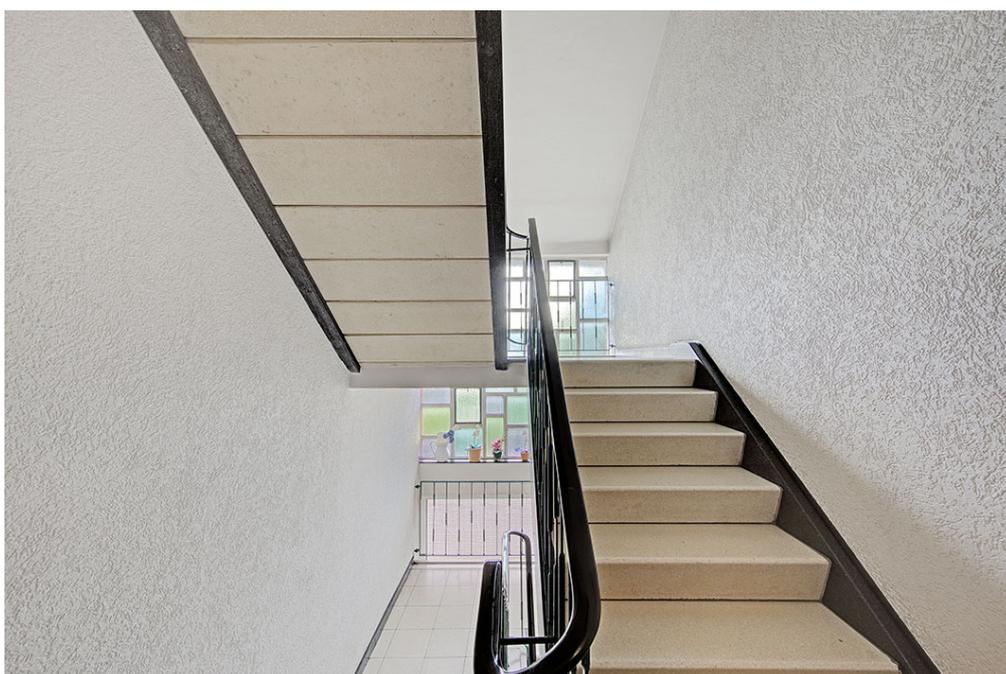
Número da propriedade: 25034037 - 44309 Dortmund – Brackel

## O imóvel



Número da propriedade: 25034037 - 44309 Dortmund – Brackel

## O imóvel



Número da propriedade: 25034037 - 44309 Dortmund – Brackel

## O imóvel



Número da propriedade: 25034037 - 44309 Dortmund – Brackel

## O imóvel



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)

Número da propriedade: 25034037 - 44309 Dortmund – Brackel

## Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 25034037 - 44309 Dortmund – Brackel

## Detalhes do equipamento

- 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. 60m<sup>2</sup> 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

Número da propriedade: 25034037 - 44309 Dortmund – Brackel

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25034037 - 44309 Dortmund – Brackel

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.5.2035. Endenergieverbrauch beträgt 135.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Número da propriedade: 25034037 - 44309 Dortmund – Brackel

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Deniz Secer

---

Feldbank 1, 44265 Dortmund  
Tel.: +49 231 - 49 66 55 0  
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)