

**Dortmund - Körne**

# **attraktives Paket: renditestarkes Mehrfamilienhaus + großes Baugrundstück**

**Codice oggetto: 25034099**



**PREZZO D'ACQUISTO: 3.900.000 EUR • SUPERFICIE DEL TERRENO: 5.025 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25034099 - 44143 Dortmund - Körne**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 25034099 - 44143 Dortmund - Körne**

## A colpo d'occhio

|                     |          |                        |                                                                           |
|---------------------|----------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Codice oggetto      | 25034099 | Prezzo d'acquisto      | 3.900.000 EUR                                                             |
| Anno di costruzione | 1992     | Tipo di oggetto        | Trama                                                                     |
|                     |          | Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
|                     |          | Superficie commerciale | ca. 5.025 m <sup>2</sup>                                                  |
|                     |          | Superficie affittabile | ca. 1873 m <sup>2</sup>                                                   |

Codice oggetto: 25034099 - 44143 Dortmund - Körne

## Dati energetici

|                                         |            |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Riscaldamento                           | Gas        | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Certificazione energetica valido fino a | 09.04.2035 | Consumo finale di energia                             | 136.70 kWh/m²a                      |
|                                         |            | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1992                                |

Codice oggetto: 25034099 - 44143 Dortmund - Körne

## La proprietà



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**Codice oggetto: 25034099 - 44143 Dortmund - Körne**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein attraktives Immobilien-Ensemble in einer der gefragtesten Wohnlagen des Dortmunder Ostens. Dieses Paket bietet eine seltene Kombination aus sofortigen Mieteinnahmen und erheblichem Entwicklungspotenzial. Insgesamt liegt eine Grundstücksgröße von ca. 5.025m<sup>2</sup> auf drei Flurstücken vor.

?Das Bestandsobjekt: Ein gepflegtes und vollvermietetes Wohn- und Geschäftshaus, welches 1992 gebaut wurde. Die Immobilie überzeugt durch eine solide Mieterstruktur und eine nachhaltige Ertragskraft.

?Das Entwicklungsgrundstück: Direkt angrenzend an das Bestandsgebäude befindet sich ein großzügiges Grundstück, das als Bauland für Wohngebäude ausgewiesen ist. Hier eröffnet sich für den Erwerber die Chance, durch eine Nachverdichtung oder einen Neubau zusätzlichen Wohnraum in Top-Lage zu schaffen.

Die Flurstücke unterliegen den Festsetzungen eines einfachen Bebauungsplans. Dies bietet Ihnen eine verlässliche Grundlage für Ihre Projektentwicklung. Ergänzend orientiert sich die weitere Bebauung an der attraktiven Nachbarschaft gemäß § 34 BauGB, was Ihnen eine harmonische und dennoch effiziente Flächenausnutzung ermöglicht.

Die Grundstücke sind aktuell gewerblich vermietet.

Die aktuellen Mieteinnahmen sind attraktiv.

**Codice oggetto: 25034099 - 44143 Dortmund - Körne**

## Dettagli dei servizi

attraktives Wohn- und Geschäftshaus mit solider Mieterstruktur  
zwei Garagen  
diverse Außenstellplätze  
insgesamt ca. 5.025m<sup>2</sup> Grundstück mit großflächigem Bauland  
attraktive Mieteinnahmen

**Codice oggetto: 25034099 - 44143 Dortmund - Körne**

## **Tutto sulla posizione**

**Dortmund-Körne befindet sich im Osten der Stadt und ist besonders aufgrund der Nähe zur Innenstadt und der hervorragenden Verkehrsanbindung beliebt. Sowohl mit dem Auto, als auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln ist man hier bestens angebunden.**

**Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe.**

**Wer viel Wert auf das zentrale und gepflegte Wohnumfeld legt, dennoch etwas außerhalb des innerstädtischen Trubels leben möchte, findet in Dortmund - Körne den idealen Rückzugsort.**

**Codice oggetto: 25034099 - 44143 Dortmund - Körne**

## Ulteriori informazioni

**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.

**Codice oggetto: 25034099 - 44143 Dortmund - Körne**

## Partner di contatto

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Deniz Secer**

---

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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