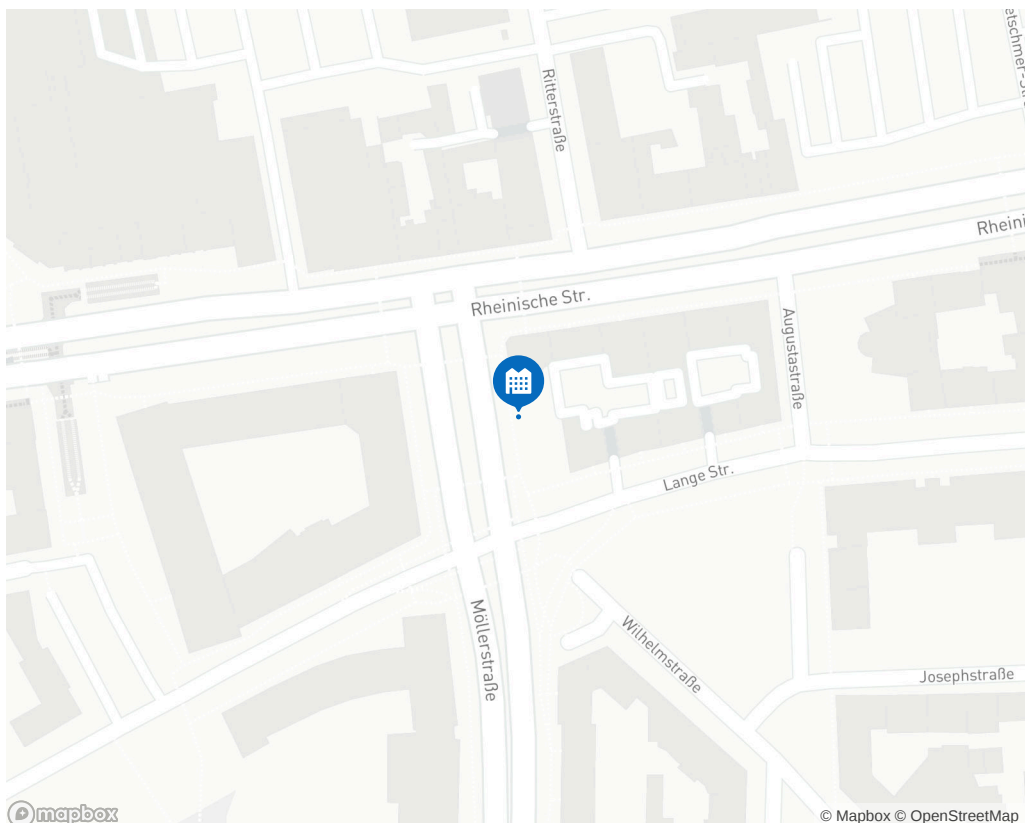


8. Februar 2026

Marktwerteinschätzung



Möllerstr. 2-4

 Wohnung

 Möllerstraße 2, 44137 Dortmund

Wohnung **Miete**

📍 Möllerstraße 2, 44137 Dortmund

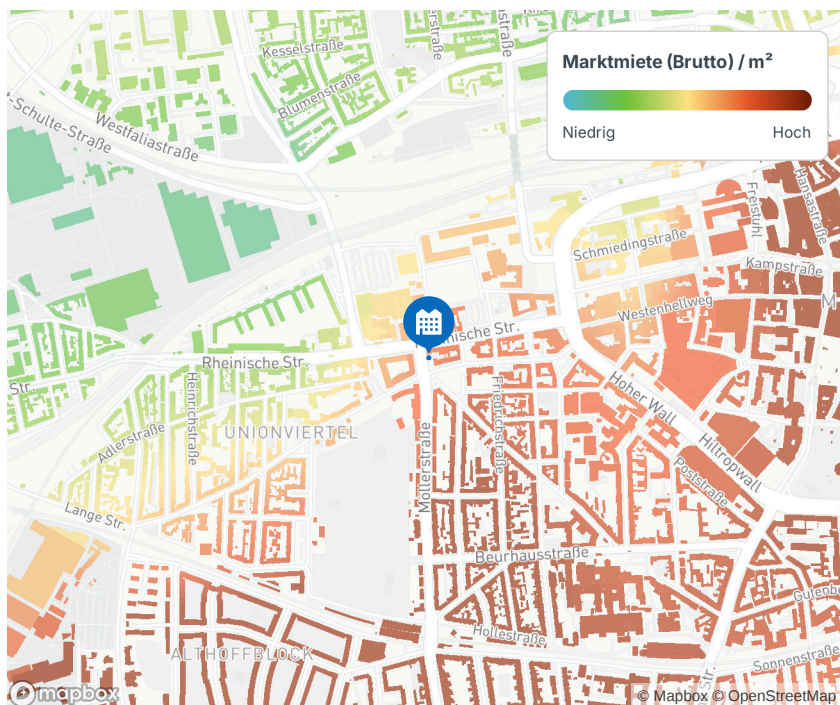
Möllerstr. 2-4

Brutto-Miete: 724 € • 18,6 € / m²

677 - 798 €

Die Konfidenznote für die Bewertung: Mittel

Datum der Bewertung: 08.02.2026



Details zur Wohnung

🏠 1 Zimmer

🛀 Badezimmer: 1

🏠 Etage: 2

🏠 Anzahl Etagen: 4

🚶 Aufzug

🏠 Wohnfläche: 38.85 m²

🏠 Energie-Label: A+

🏠 Balkon / Terrasse: 5 m²

🏠 Baujahr: 2026

🏠 Neubau (Erstbezug)

Lage



Geräusch



Einkaufen



Bildung



Gastronomie



Gesundheit



Freizeit

Die Farbgebung dieser Karte stellt lokale Preisunterschiede dar. Die Verkaufs- und Mietpreise pro m² sind unabhängig von der aktuellen Wohnung und werden für eine typische **Musterimmobilie** geschätzt, wobei nur die Adresse variiert wird, so dass das Preisniveau an verschiedenen Standorten vergleichbar ist. Unser Modell hat genügend Datenpunkte gefunden, um einen zufriedenstellenden Vertrauensbereich bereitzustellen.

Dieser Report wurde am 8. Februar 2026 erstellt

Bereitgestellt von PriceHubble

Bitte beachten Sie, dass es sich hierbei nicht um eine Verkehrswertermittlung im Sinne des § 194 BauGB handelt. Das hier verwendete Verfahren ist rein datenbasiert und kommt ohne manuelle Anpassungen aus. PriceHubble übernimmt keine Haftung für Verluste, die aus Entscheidungen resultieren, die auf Basis der bereitgestellten Informationen und Analysen getroffen wurden.

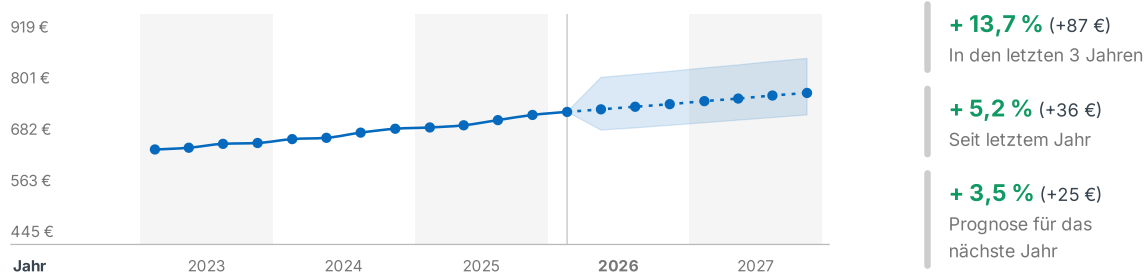


Das Bewertungsmodell (AVM) von PriceHubble wurde erfolgreich auf Basis des ISAE 3000 Standards geprüft. Der erfolgreiche abgeschlossene Audit bestätigt die Übereinstimmung des Modells mit relevanten Standards aus der EBA-Richtlinie zur Kreditvergabe und -überwachung, MaRisk und Beleihungswertermittlungsverordnung.

Qualität und Zustand

Küche	★★★★☆	Gehoben	★★★★	Neu / kürzlich modernisiert
Badezimmer	★★★★☆	Gehoben	★★★★	Neu / kürzlich modernisiert
Fußboden	★★★★☆	Gehoben	★★★★	Neu / kürzlich modernisiert
Fenster	★★★★★	Luxus	★★★★	Neu / kürzlich modernisiert

Wertentwicklung



Markttrends

Netto-Miete

44137 (Postleitzahl)

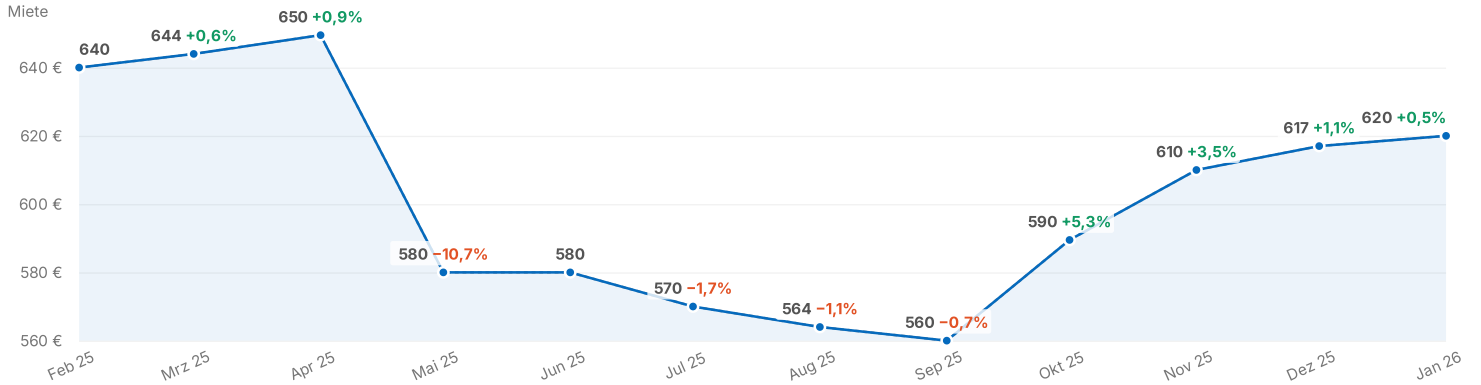
Entwicklung der Angebotspreise

Miete

Letztes Jahr

Durchschnittsmiete des letzten Monats Veränderung in den letzten 3 Monaten in % Veränderung im letzten Jahr in %

620 € **+5,2%** **-3,1%**



Auflistungen der Mietpreisverteilung

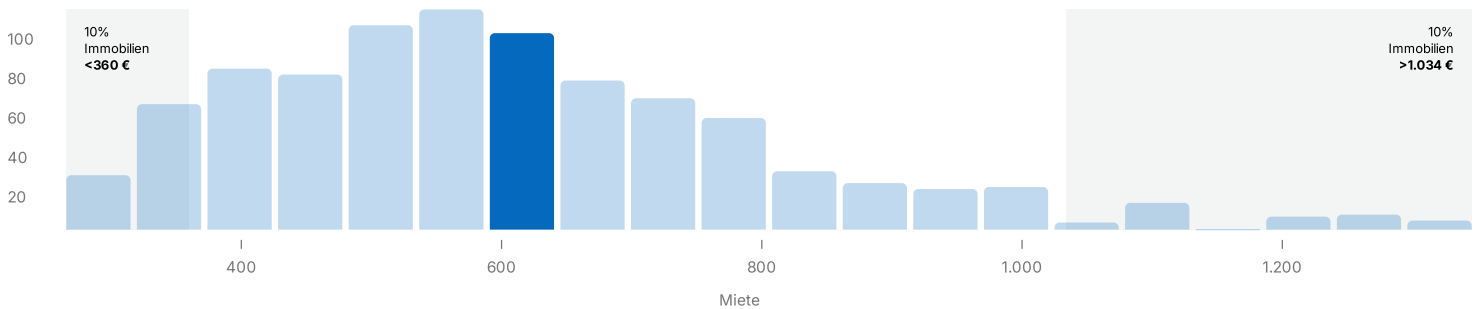
Miete

Letztes Jahr

● Marktmedianmiete im letzten Jahr

592 €

Anzahl der Immobilien



Markttrends

Netto-Miete

44137 (Postleitzahl)

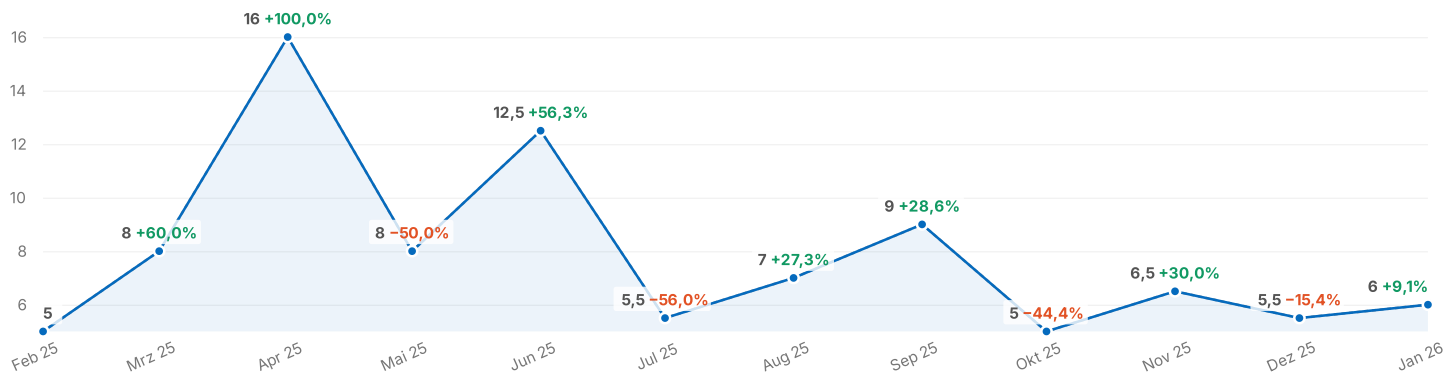
Entwicklung der Tage auf dem Markt

Letztes Jahr

Durchschnitt des letzten Monats Veränderung in den letzten 3 Monaten in %

6 Tage +20,0%

Tage auf dem Markt

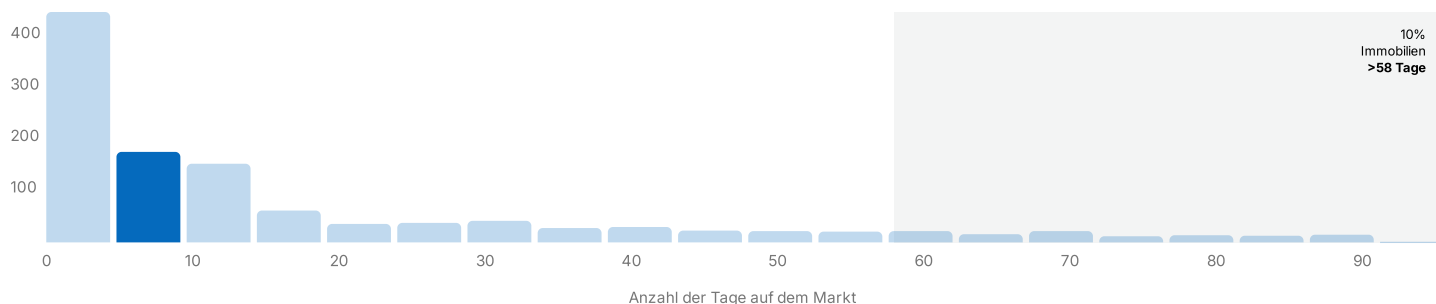


Verteilung der Tage auf dem Markt

Durchschnittswert der Marktteilnehmer im letzten Jahr

7

Anzahl der Immobilien

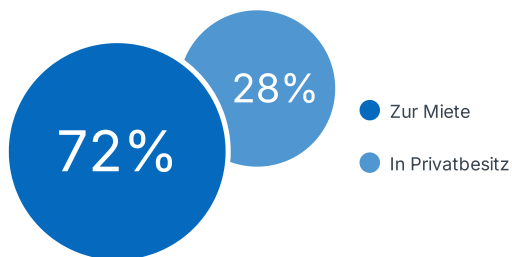


Sozio-Ökonomie

Gebiet: Dortmund (Stadt)

Eigentümerschaft

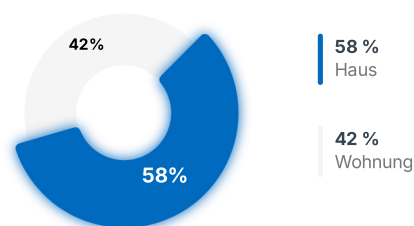
Häufigste Wohnform In den letzten 5 Jahren
Zur Miete **-0.2%**



Datenquelle: Infas360, 2025

Art der Immobilie

Häufigster Immobilientyp In den letzten 5 Jahren
Haus 57,8% **+8.2%**

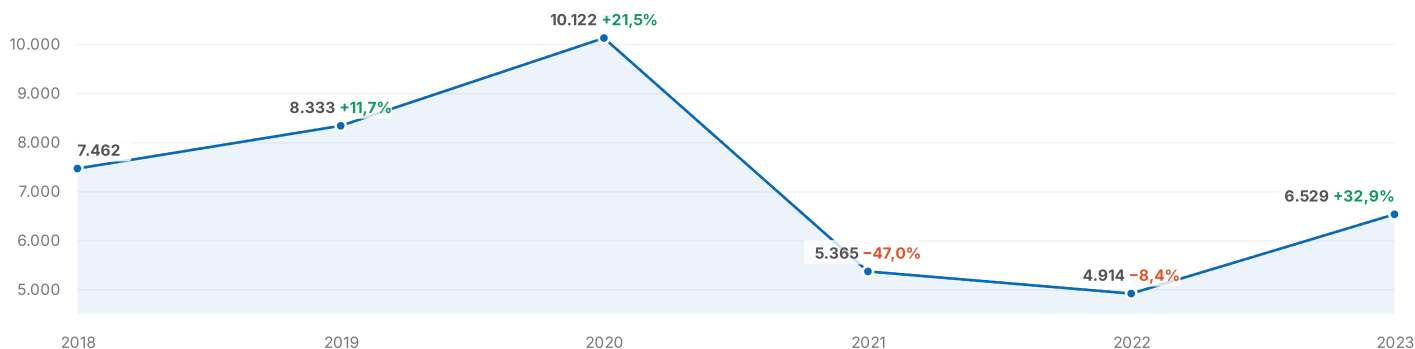


Datenquelle: Infas360, 2025

Neue Immobilien

Neue Immobilien In den letzten 5 Jahren
6.529 **-12.5%**

Anzahl neuer Immobilien



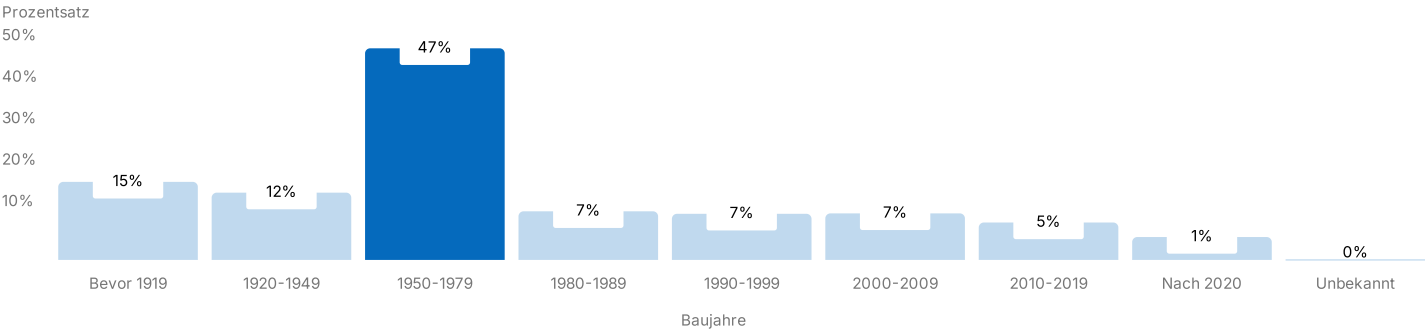
Datenquelle: Infas360, 2025

Sozio-Ökonomie

Gebiet: Dortmund (Stadt)

Übersicht der Baujahre

Die häufigsten Baujahre
1950-1979

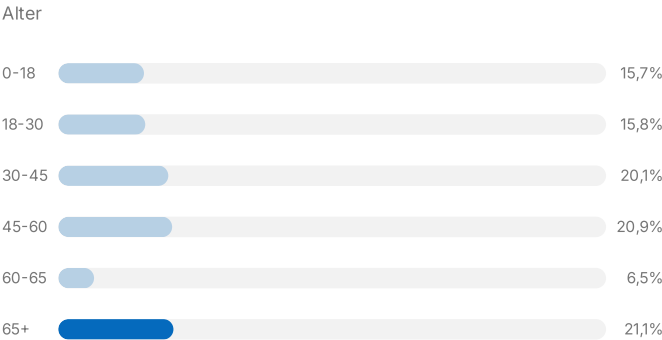


Datenquelle: [Infas360](#), 2025

Altersgruppen

Am stärksten vertretene Altersgruppe
65+

In den letzten 5 Jahren
+0.4%

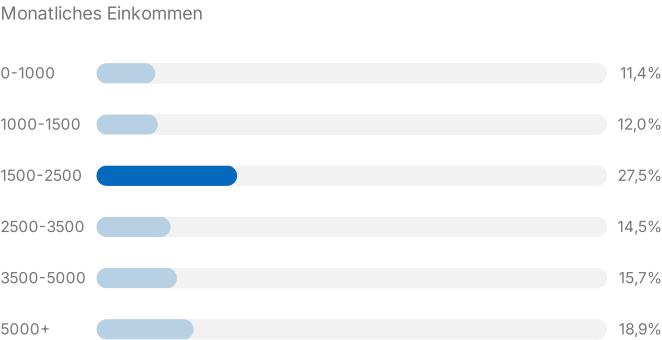


Datenquelle: [Infas360](#), 2025

Einkommensniveau

Häufigstes Einkommen
1500-2500

In den letzten 5 Jahren
+5%



Datenquelle: [Infas360](#), 2025



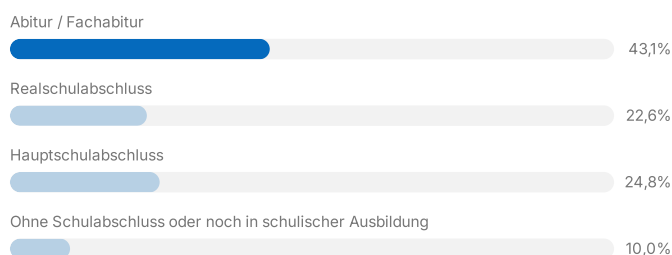
Sozio-Ökonomie

Gebiet: Dortmund (Stadt)

Bildungsniveau

Das am meisten vertretene Bildungsniveau in der Region

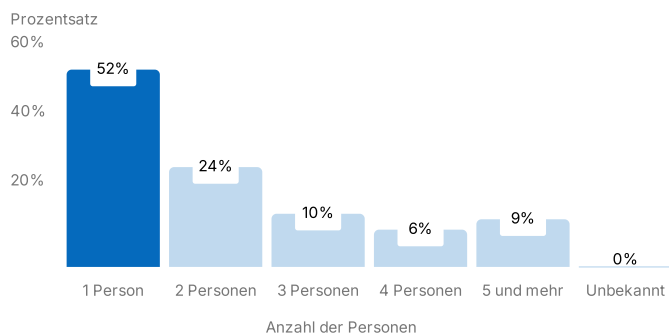
Abitur / Fachabitur



Datenquelle: Infas360, 2025

Einwohner nach Grundbesitz

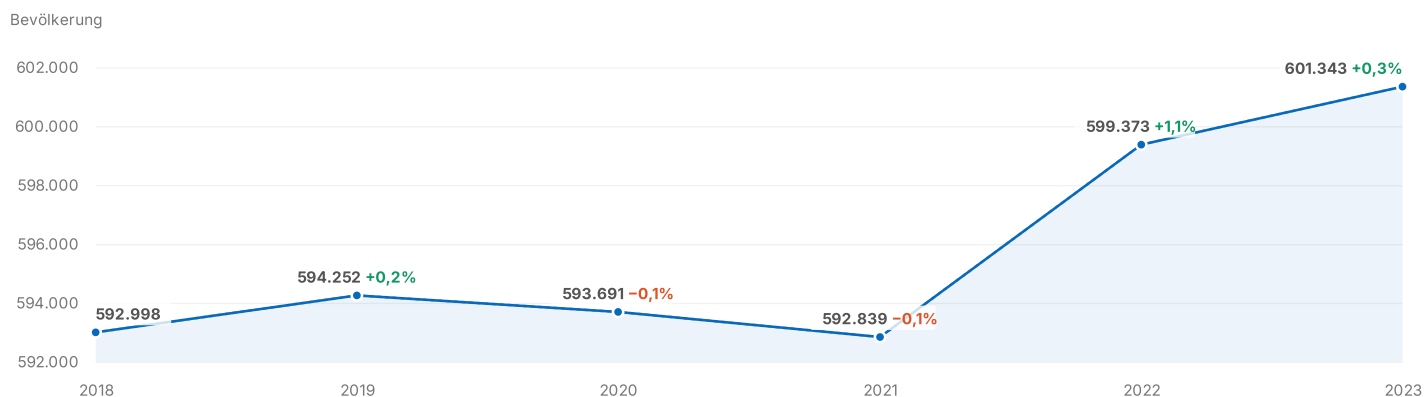
Die vorherrschende Haushaltsgröße In den letzten 5 Jahren
1 Person **+5%**



Datenquelle: Infas360, 2025

Bevölkerung

Aktuelle Bevölkerung In den letzten 5 Jahren
601.343 **+1.4%**



Datenquelle: Infas360, 2025

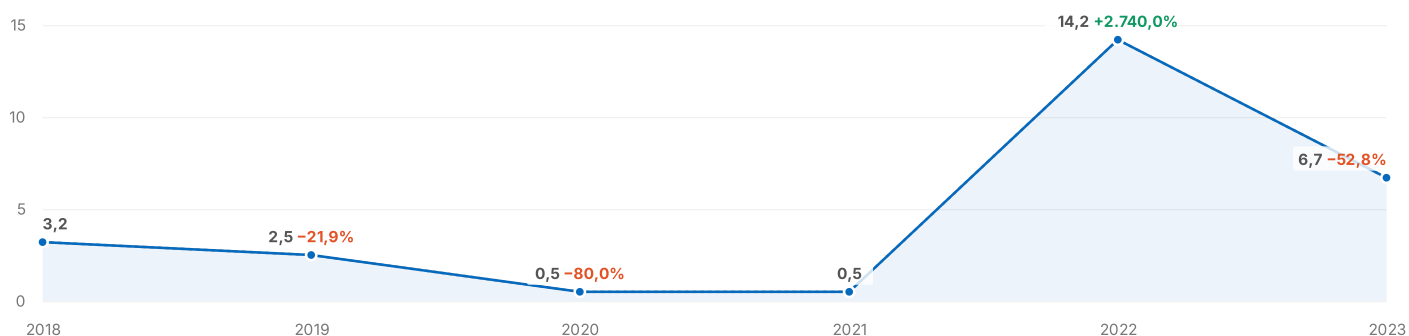
Sozio-Ökonomie

Gebiet: Dortmund (Stadt)

Wanderungssaldo pro 1000 Einwohner

Aktueller Wanderungssaldo In den letzten 5 Jahren
6,7 **+3.5**

Zahl der zugewanderten Personen abzüglich der abgewanderten Personen pro 1.000 Einwohner

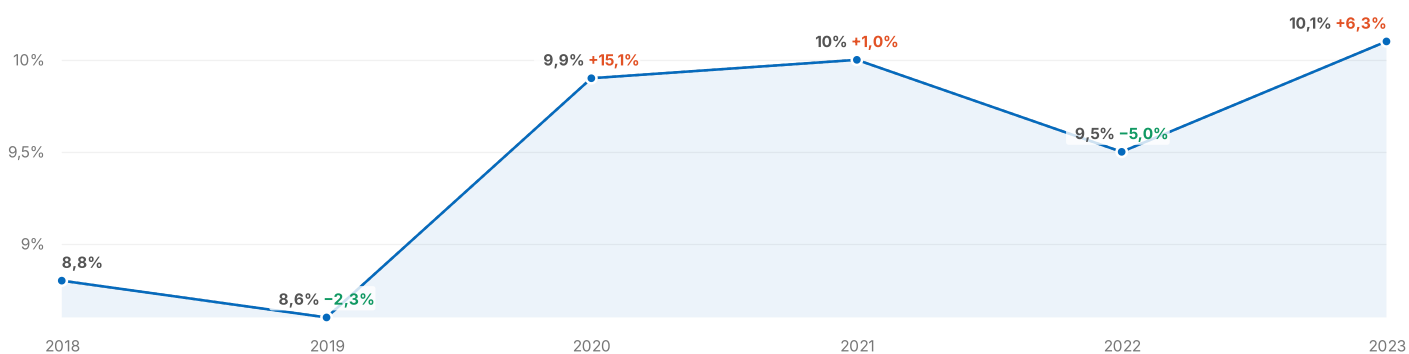


Datenquelle: Infas360, 2025

Arbeitslosenquote

Aktuelle Arbeitslosenquote In den letzten 5 Jahren
10,1% **+1.3%**

Bewertung



Datenquelle: Infas360, 2025

Umwelt > Geräusch

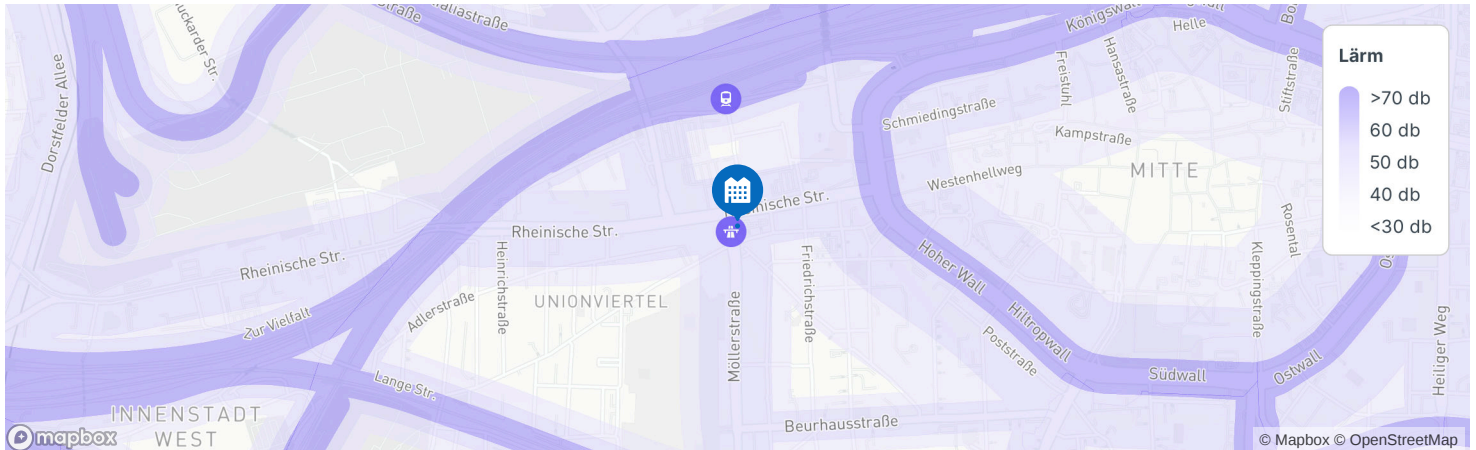


Mäßig laute Nachbarschaft

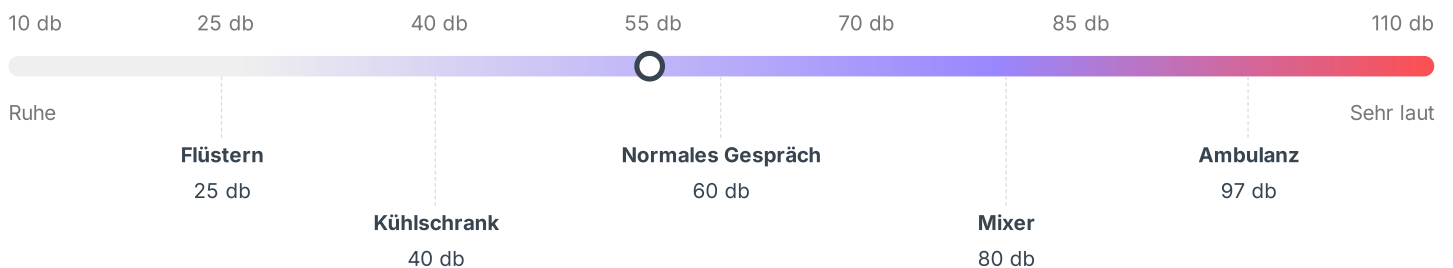
Diese Immobilie hat einen Geräuschpegel von **55 dB**

🚗 **Nächste große Straße:** 16 m

🚆 **Nächste Zuglinie:** 300 m



Geräuschpegel



Nächstgelegene Geräuschquellen

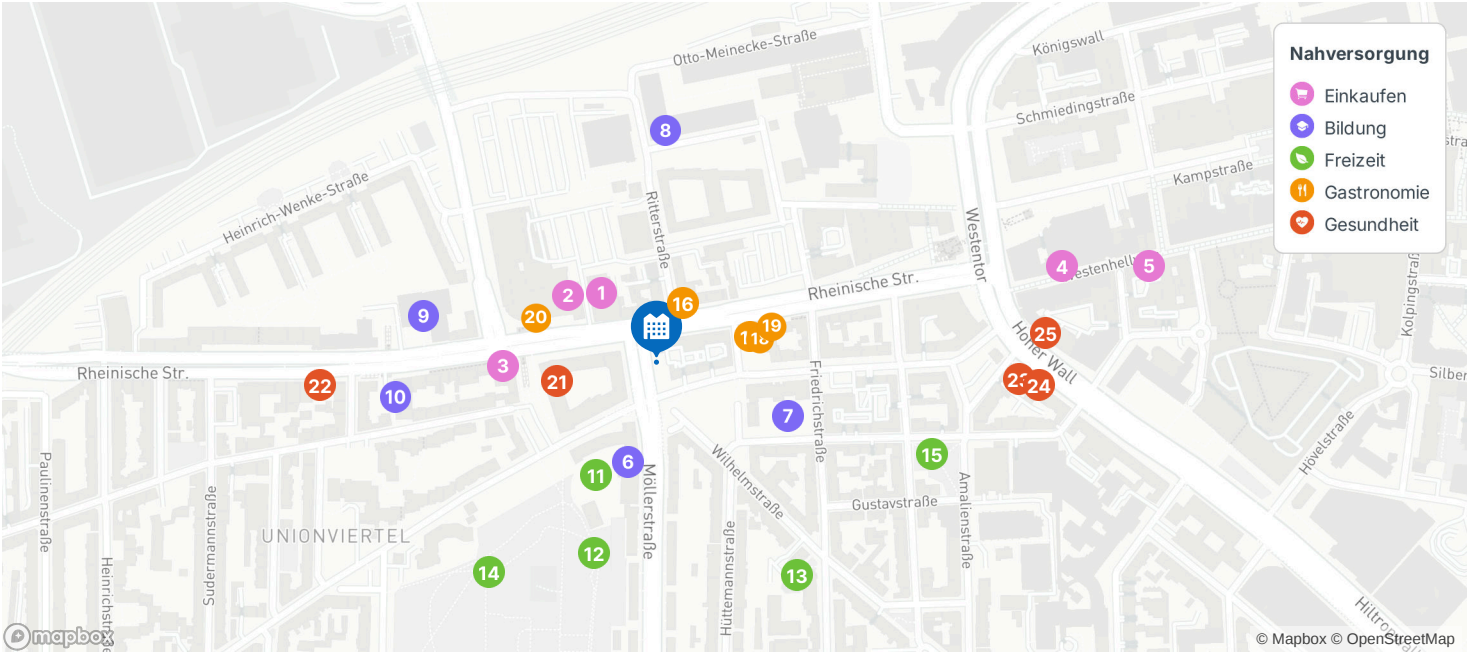


Nächste große Straße
16 m



Nächste Zuglinie
300 m

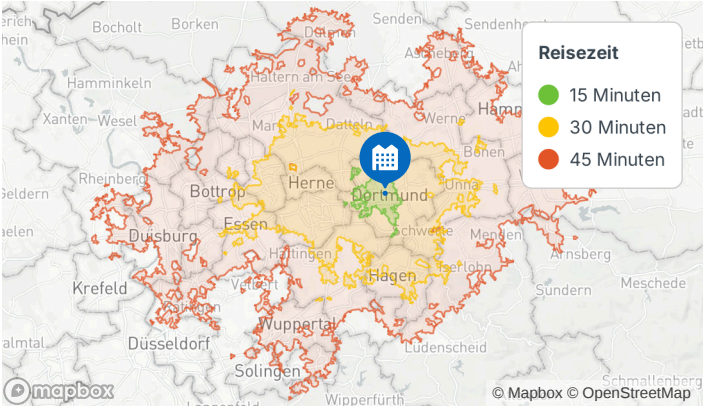
Nahversorgung



5.0 Einkaufen 1 Netto Marken-Discount 89 m 2 REWE 111 m 3 TTS Brothers 152 m 4 Malteserladen 415 m 5 Woolworth 499 m	4.9 Bildung 6 Abendgymnasium/Weiterbi... 99 m 7 Tageseinrichtung für Kinde... 140 m 8 Robert-Bosch-Berufskolleg... 232 m 9 Westfalen-Kolleg 236 m 10 Ev. Familienzentrum „Kinde... 261 m	4.1 Freizeit 11 Sport 123 m 12 Sport 196 m 13 Spielplatz Wilhelmstraße 250 m 14 Sport 264 m 15 Spielplatz 288 m
5.0 Gastronomie 16 Eiscafé Losego 66 m 17 Kraftstoff 96 m 18 Kraftstoff 105 m 19 Olafs 120 m 20 Nishiki Ramen 129 m	4.5 Gesundheit 21 MVZ Dr. Kretzmann & Kolle... 101 m 22 Union Apotheke 335 m 23 Dr. med. dent. Marghitta Me... 360 m 24 Zahnarztpraxis Roland Puer... 380 m 25 Hasan Al Sharif 388 m	

Erreichbarkeit

🚗 Auto



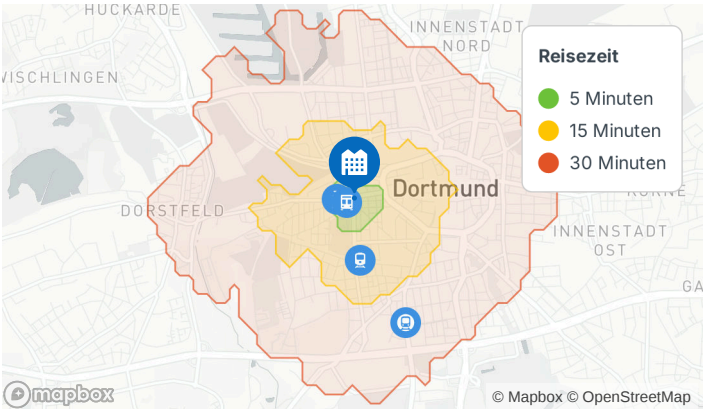
✈ Flughafen Flughafen Dortmund 11.3 km

🛣 Autobahnauffahrt 2.3 km

Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

-  112 Einkaufen
-  296 Bildung
-  479 Gastronomie
-  198 Gesundheit
-  1107 Freizeit

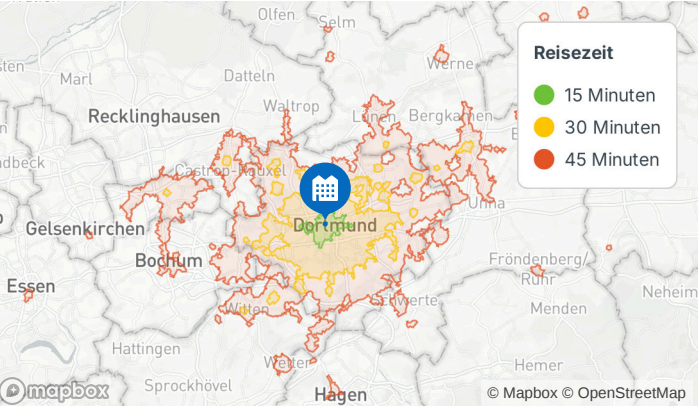
🚶 Gehzeit



Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

-  23 Einkaufen
-  35 Bildung
-  111 Gastronomie
-  49 Gesundheit
-  80 Freizeit

🚆 Öffentlichen Verkehr



🚆 Bahnhof Dortmund Möllerbrücke 657 m

🚌 Bus Unionstraße 84 m

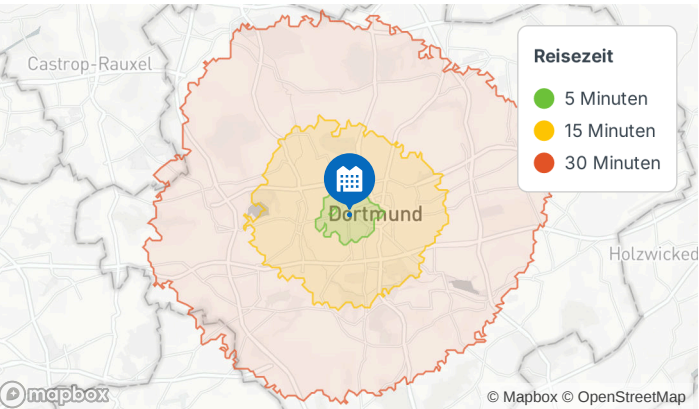
🚊 Straßenbahn Unionstraße 183 m

🚇 U-Bahn Polizeipräsidium 1.5 km

Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

-  54 Einkaufen
-  98 Bildung
-  288 Gastronomie
-  102 Gesundheit
-  235 Freizeit

🚲 Fahrrad



Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

-  93 Einkaufen
-  205 Bildung
-  418 Gastronomie
-  154 Gesundheit
-  765 Freizeit

Die Isochronen auf der Karte zeigen, wie weit man mit dem Auto in verschiedenen Zeitabständen kommen kann. Die Methodik geht davon aus, dass der Fahrer die Geschwindigkeitsbegrenzungen einhält und dass "es ein normales Verkehrsaufkommen auf den Straßen gibt."

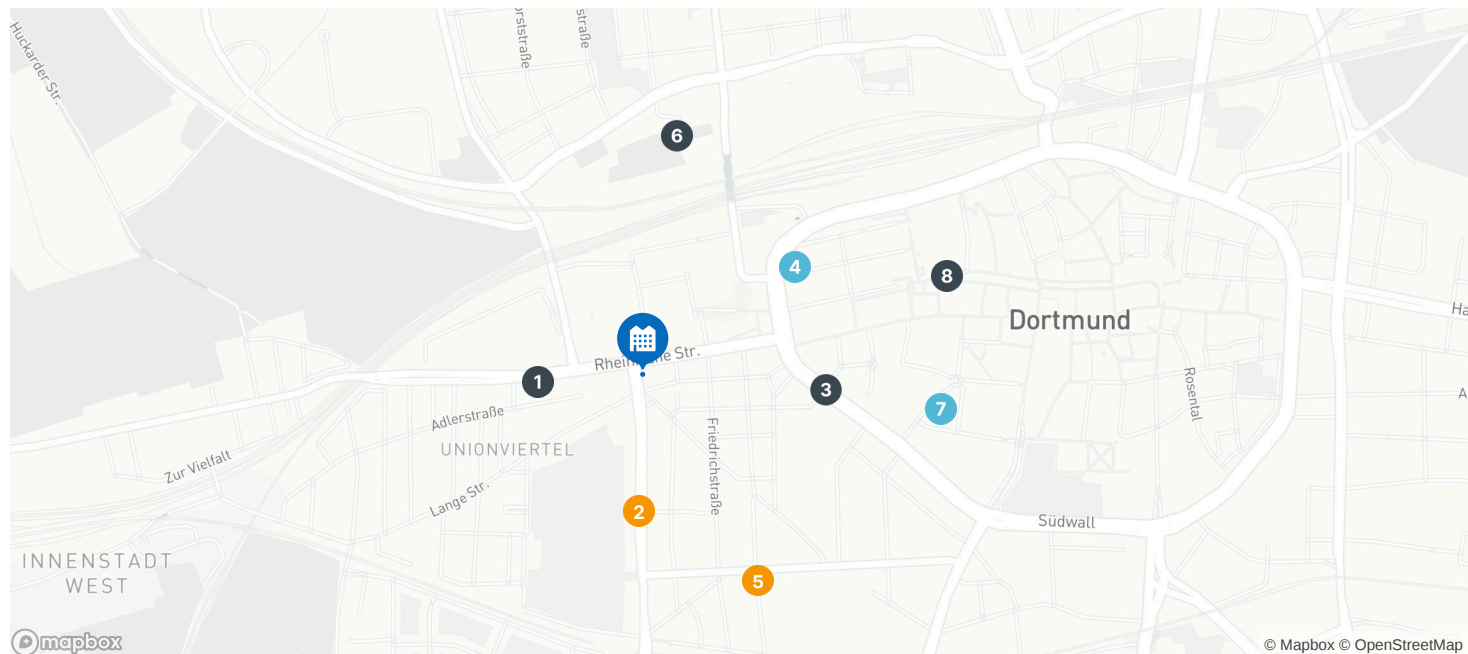
Die Isochronen auf der Karte zeigen, wie weit man mit öffentlichen Verkehrsmitteln in unterschiedlichen Zeitabständen kommen kann. Der Algorithmus geht davon aus, dass die Abfahrtszeit 9 Uhr ist.

Die Isochronen auf der Karte zeigen, wie weit man in verschiedenen Zeitabständen zu Fuß kommen kann. Steigungen werden noch nicht berücksichtigt.

Die Isochronen auf der Karte zeigen, wie weit man mit dem Fahrrad in verschiedenen Zeitabständen kommen kann. Steigungen werden noch nicht berücksichtigt.

Bauvorhaben

5 km Radius



1 "Smart Rhino | Zukunftscampus" - Neubau ei...

Die genaue Adresse ist unbekannt

2 Abbruch eines Mehrfamilienhauses (4 WE) u...

Die genaue Adresse ist unbekannt

Geplant

Bauende 01.04.2023

3 Neubau eines Apartmenthauses (32 WE) mit ...

Die genaue Adresse ist unbekannt

Bauende 01.03.2021

4 Neubau eines Wohn- und Geschäftskomplex...

Die genaue Adresse ist unbekannt

Im Bau

Bauende 01.05.2021

5 Abbruch von Wohnhäusern und Neubau eine...

Die genaue Adresse ist unbekannt

Geplant

Bauende 01.10.2022

6 Abraumhalde, Zwischenlagerung

Distanz: 570 m

7 "Ehem. Gesundheitshaus Dortmund" - Errich...

Die genaue Adresse ist unbekannt

Im Bau

Bauende 01.07.2022

8 Abbruch eines Einkaufszentrums und Neuba...

Die genaue Adresse ist unbekannt

Bauende 01.01.2024