

Ihre Lagebewertung



Die Adresse



Witterner Straße 42, 44149 Dortmund -
Innenstadt-West

Gleich in der Nähe



Twerskuhle

0 Min. / 1 m 



Rodnik Russische und
Polnische Spezialitäten



68 Bewertungen

6 Min. / 495 m 

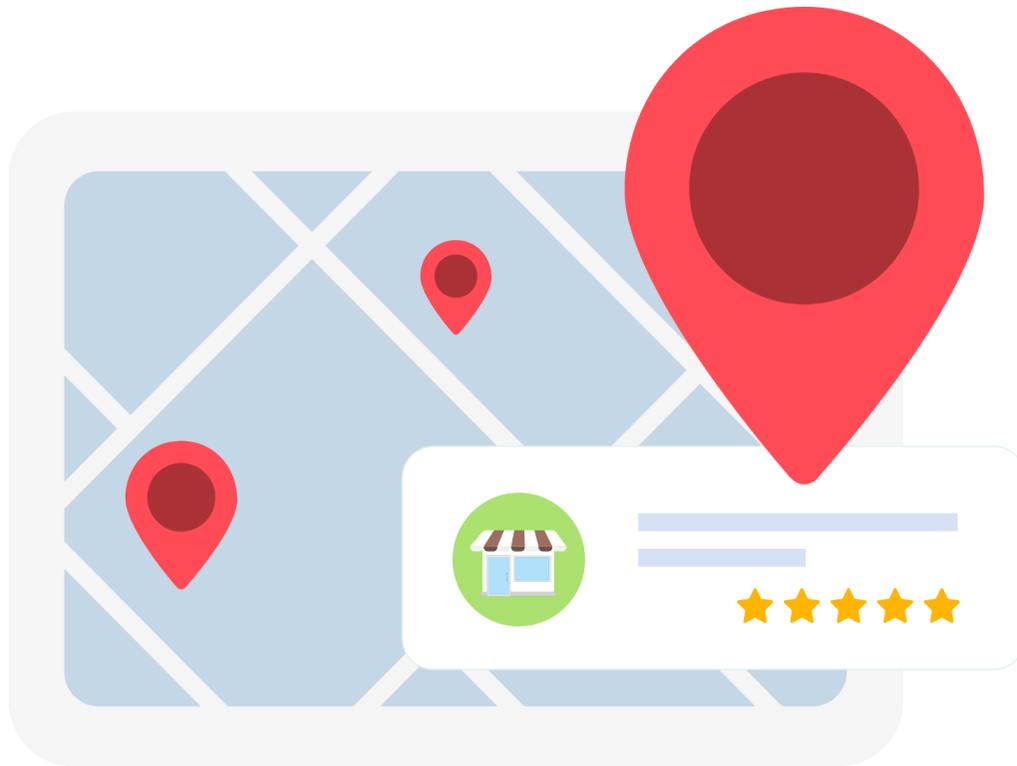


Stachis Dorfgrill



1089 Bewertungen

2 Min. / 173 m 



Ihr Ansprechpartner →

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die Lage ist ein wesentlicher Aspekt bei der Immobilienbewertung und spielt eine entscheidende Rolle für die Marktfähigkeit und den Wert Ihres Objekts.

Unsere detaillierte Analyse berücksichtigt verschiedene Kriterien, um Ihnen einen klaren und präzisen Überblick über die Standortvorteile und -potenziale Ihrer Immobilie zu geben. Diese Informationen sollen Ihnen helfen, fundierte Entscheidungen zu treffen und die Immobilie bestmöglich einzuschätzen.

Vielen Dank für Ihr Vertrauen.



Kocak Immo
Herr Mustafa Kocak

Witterner Straße 42 | 44149 Dortmund
Tel.: +49 160 99223566

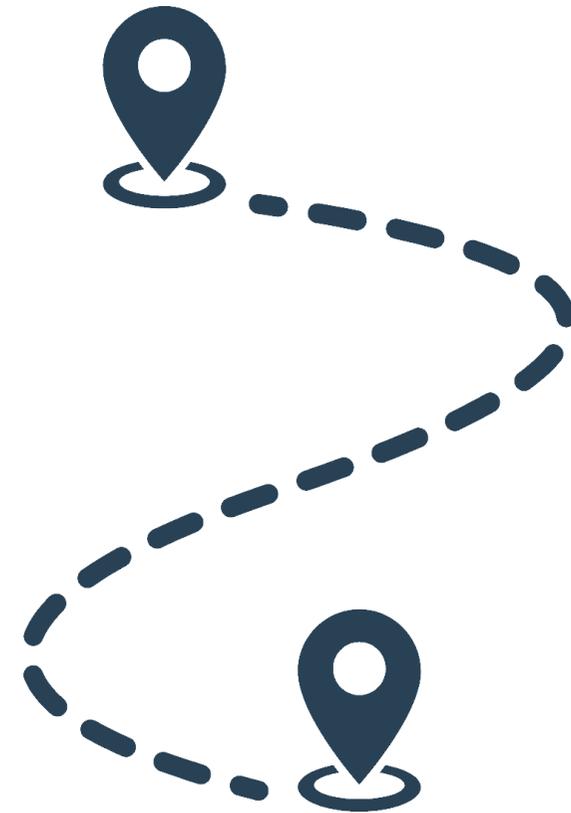
anfragen@kocak-immo.de |
<http://www.kocak-immo.de>

| ABSCHNITT | THEMA | SEITE |
|-----------|-------------------------|-------|
| 1 | Einkaufsmöglichkeiten | 04 |
| 2 | Verkehrsinfrastruktur | 05 |
| 3 | Bevölkerungsstruktur | 06 |
| 4 | Wirtschaft | 07 |
| 5 | Immobilien | 08 |
| 6 | Bildung | 09 |
| 7 | Medizinische Versorgung | 10 |
| 8 | Gastronomieangebot | 11 |
| 9 | Sportmöglichkeiten | 12 |

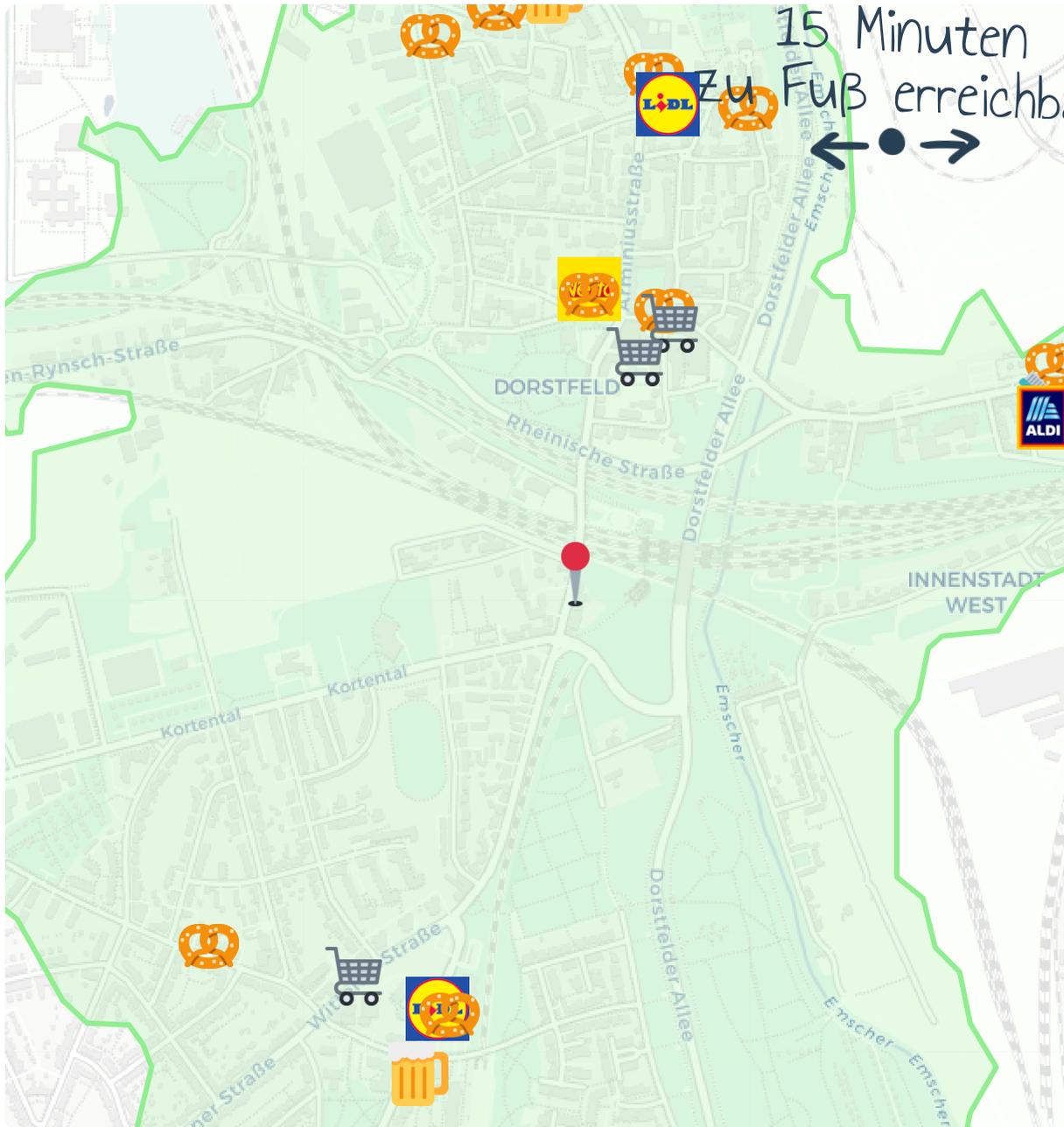


Dargestellte Karten

Die hier enthaltenen Karten werden für die angegebene Adresse in einem individuellen Maßstab berechnet und dargestellt. Die auf den Karten abgebildeten Punkte werden von Expowand entsprechend der Relevanz gefiltert.



1 Einkaufsmöglichkeiten in der Umgebung



SUPERMÄRKTE

- Rodnik Russische und Polnische Spezialitäten ★★★★★
68 Bewertungen
6 Min. / 495 m
- Polskie Smaki Dortmund POLNISCHE SPEZIALITÄTEN ★★★★★
28 Bewertungen
7 Min. / 590 m
- Netto Marken-Discount ★★★★★
344 Bewertungen
7 Min. / 603 m
- LIDL ★★★★★
1245 Bewertungen
9 Min. / 742 m
- Kelmendi Dortmund - LdCs ★★★★★
140 Bewertungen
9 Min. / 774 m

BÄCKEREI

- Bäckerei Uhlenbruch ★★★★★
150 Bewertungen
7 Min. / 588 m

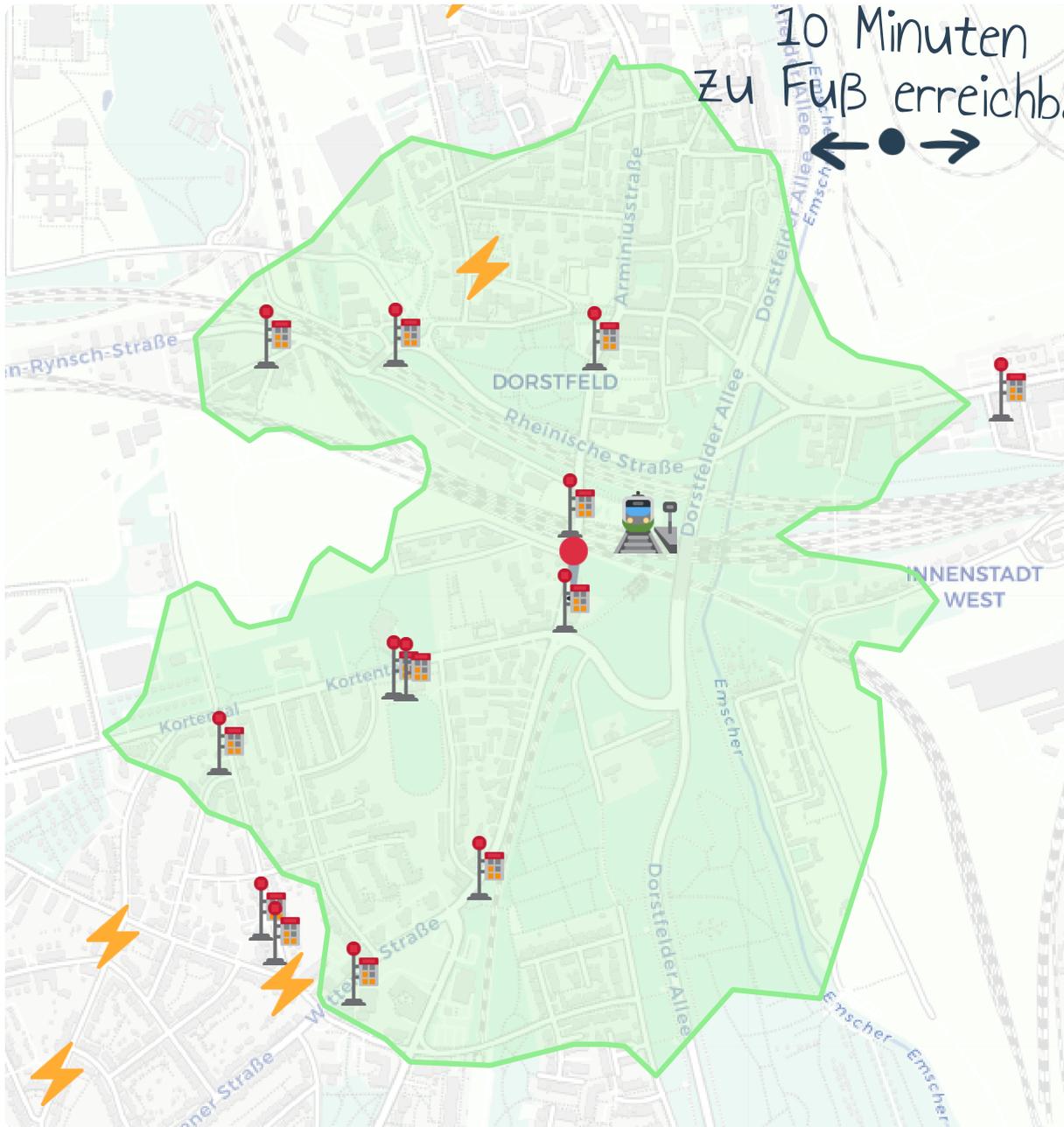
GETRÄNKEMARKT

- Haralds Krone 11 Min. / 881 m

DROGERIEMARKT

- dm-drogerie markt 14 Min. / 1,2 km

2 Verkehrsinfrastruktur in der Umgebung



HALTESTELLEN

| | | | |
|--|--------------------------------|----------------|--|
| | Twerskuhle | 0 Min. / 1 m | |
| | Dortmund Dorstfeld S | 3 Min. / 256 m | |
| | Dorstfeld Hallenbad - Dortmund | 4 Min. / 326 m | |

LADESTATION

| | | | |
|--|-------------------|----------------|--|
| | DEW21-Ladestation | 9 Min. / 704 m | |
|--|-------------------|----------------|--|

AUTOBAHN

| | | | |
|--|----------------|-----------------|--|
| | Dortmund-Barop | 5 Min. / 1,8 km | |
|--|----------------|-----------------|--|

FERNVERKEHR

| | | | |
|--|--------------------|----------------|--|
| | Dortmund-Dorstfeld | 3 Min. / 257 m | |
|--|--------------------|----------------|--|

FLUGHAFEN

| | | | |
|--|---------------------------|-------------------|--|
| | Commercial-Center-Airport | 28 Min. / 16,0 km | |
|--|---------------------------|-------------------|--|

3 Bevölkerungsstruktur

1



BEVÖLKERUNG

612.065

DORTMUND

DEUTSCHLAND

5 JAHRE

5 JAHRE

↑ +1,6%

↑ +2,0%

2



Ø ALTER IN JAHREN

43,2

DORTMUND

DEUTSCHLAND

5 JAHRE

5 JAHRE

↓ -0,7%

↑ +0,5%

3



MIGRATIONSANTEIL

20,8%

DORTMUND

DEUTSCHLAND

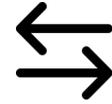
5 JAHRE

5 JAHRE

↑ +3,8%

↑ +2,9%

4



ZU-/ABWANDERUNG / 10 TSD. EW.

144,0

DORTMUND

DEUTSCHLAND

5 JAHRE

5 JAHRE

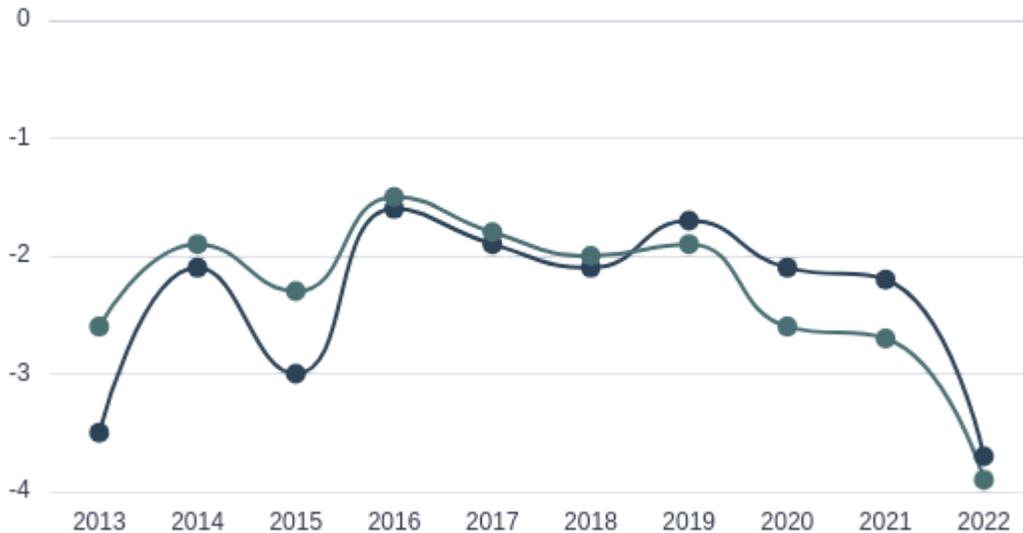
↑ +111,5%

↑ +124,2%

5 GEBURTEN UND STERBESALDO

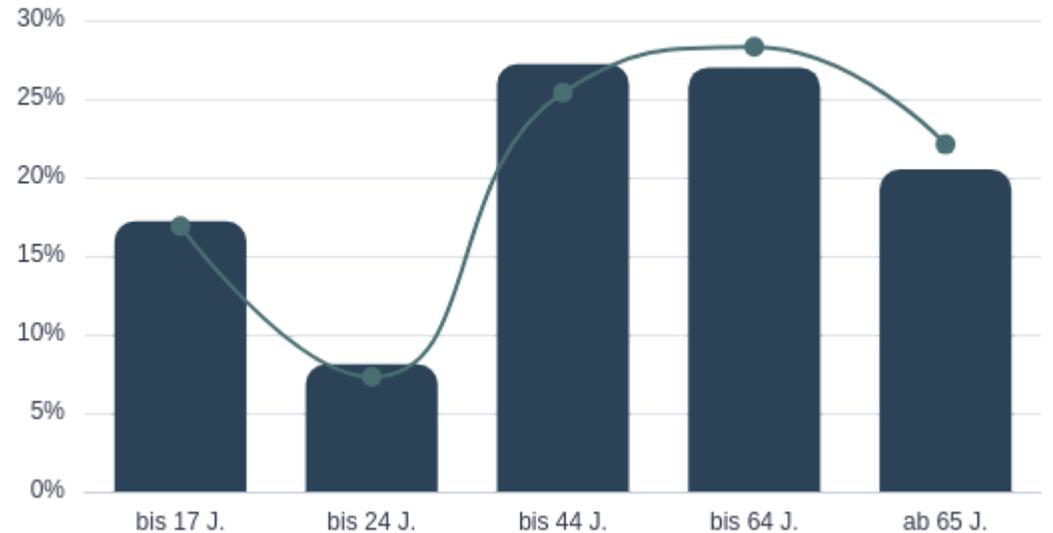
JE 1.000 EINWOHNER

● Kreisfreie Stadt Dortmund ● Deutschland



6 BEVÖLKERUNG

DORTMUND - INNENSTADT-WEST UND DEUTSCHLAND



1 Die Bevölkerungszahl für das Jahr 2012 wird auf Gemeindeebene zum Stichtag 31.12. angegeben. Die dargestellte 5-jährige Entwicklung umfasst den Zeitraum von 2007 - 2012. 2 Das Ø Alter für das Jahr 2012 wird auf Gemeindeebene zum Stichtag 31.12. angegeben. Die dargestellte 5-jährige Entwicklung umfasst den Zeitraum von 2007 - 2012. 3 Der Migrationsanteil stellt den Anteil der ausländischen Bevölkerung im Vergleich zur gesamten Bevölkerung für das Jahr 2022 dar. Er wird auf Kreisebene zum Stichtag 31.12. angegeben. Die dargestellte 5-jährige Entwicklung umfasst den Zeitraum von 2017 bis 2022. 4 Die Zu- und Abwanderung je 1.000 Einwohner beschreibt den Saldo aus Zuzügen und Fortzügen über Gemeindegrenzen

hinweg, bezogen auf je 10.000 Einwohner, für das Jahr 2022. Die dargestellte 5-jährige Entwicklung auf Gemeindeebene umfasst den Zeitraum von 2017 bis 2022. 5 Das Diagramm „Geburten- und Sterbesaldo je 1.000 Einwohner“ zeigt den natürlichen Saldo pro 1.000 Einwohner. Dieser ergibt sich aus der Differenz zwischen der Anzahl der Lebendgeborenen und der Anzahl der Verstorbenen. 6 Die im Diagramm gezeigte Bevölkerungsstruktur veranschaulicht die Verteilung der Gemeindebevölkerung nach Alter für das Jahr 2022 zum Stichtag 31.12..

1



UNTERNEHMENSANZAHL

20.506

DORTMUND DEUTSCHLAND

5 JAHRE 5 JAHRE

↘ -0,2%

↘ -1,4%

2



ARBEITSLSENQUOTE

11,5%

DORTMUND DEUTSCHLAND

5 JAHRE 5 JAHRE

↗ +2,5%

↗ +1,5%

3



Ø NETTOEINKOMMEN

21.004€

DORTMUND DEUTSCHLAND

5 JAHRE 5 JAHRE

↗ +12,7%

↗ +12,6%

4



ÖFFENTLICHE SCHULDEN PRO KOPF

3.932€

DORTMUND DEUTSCHLAND

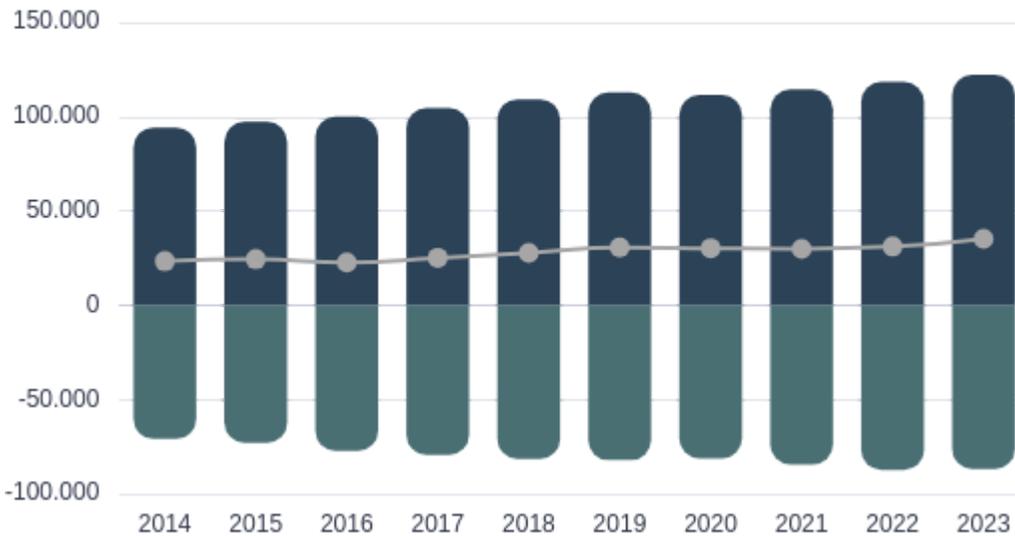
5 JAHRE 5 JAHRE

↘ -2,9%

↗ +2,9%

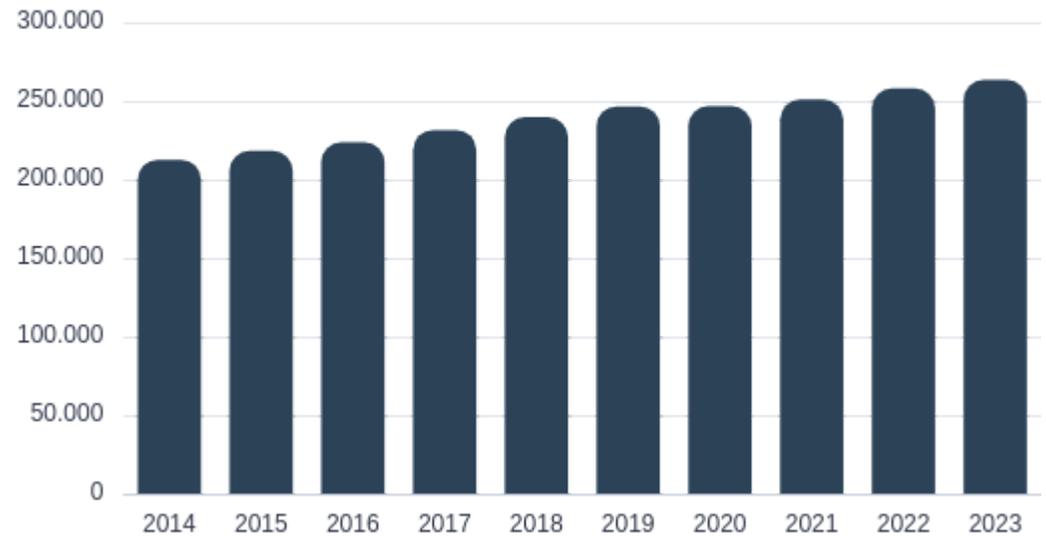
5 PENDLERSALDO

KREISFREIE STADT DORTMUND ■ Einpendler ■ Auspendler ● Pendlersaldo



6 ARBEITSPLÄTZE

KREISFREIE STADT DORTMUND ■ Arbeitsplätze



1 Die Anzahl der Unternehmen für das Jahr 2022 wird auf Kreisebene zum Stichtag 31.12. angegeben. Die dargestellte 5-jährige Entwicklung umfasst den Zeitraum von 2017 bis 2022. 2 Die Arbeitslosenquote für das Jahr 2023 wird auf Gemeindeebene zum Stichtag 31.12. angegeben. Die dargestellte 5-jährige Entwicklung umfasst den Zeitraum von 2018 bis 2023. 3 Das durchschnittliche Nettoeinkommen für das Jahr 2021 wird durch das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte pro Einwohner dargestellt. Die abgebildete 5-jährige Entwicklung umfasst die Jahre 2016 bis 2021. 4 Die öffentlichen Schulden pro Kopf für das Jahr 2022

werden zum Stichtag 31.12. angegeben und beziehen sich auf die öffentlichen Schulden der Kreise je Einwohner. Die dargestellte 5-jährige Entwicklung umfasst die Jahre 2017 bis 2022. 5 Das Diagramm zeigt die Ein- und Auspendler mit dem entsprechenden Pendlersaldo, das die Differenz zwischen Ein- und Auspendlern darstellt, über Gemeindegrenzen hinweg. Der Stichtag ist jeweils der 30.06.. 6 Das Diagramm zeigt die sozialversicherungspflichtigen Angestellten am Arbeitsort auf Gemeindeebene und bezieht sich auf den Stichtag 30.06..

1



WOHNFLÄCHEN
NEUBAU

146,80 Tsd. m²

DORTMUND - INNEN...DEUTSCHLAND

5 JAHRE

↑ +2,6%

5 JAHRE

↑ +1,6%

2



Ø WOHNFLÄCHE
JE EINWOHNER

41,46 m²

DORTMUND - INNEN...DEUTSCHLAND

5 JAHRE

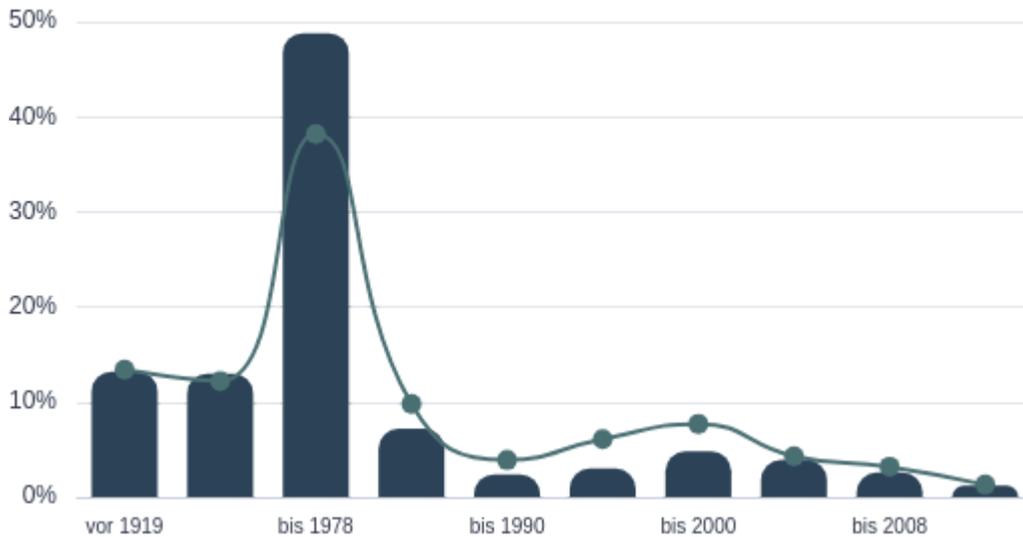
↑ +1,2%

5 JAHRE

↑ +1,5%

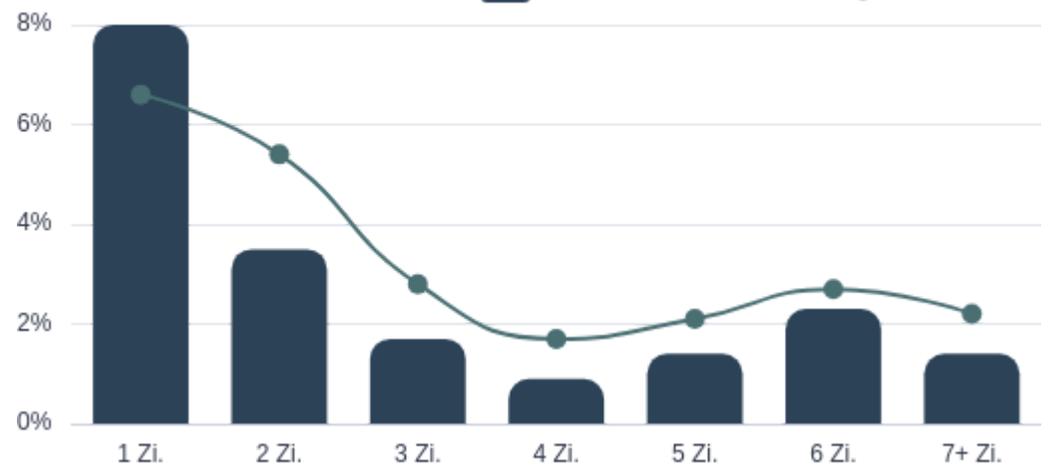
4 VERTEILUNG DER WOHNIMMOBILIEN NACH BAUJAHR

DORTMUND - INNENSTADT-WEST UND DEUTSCHLAND



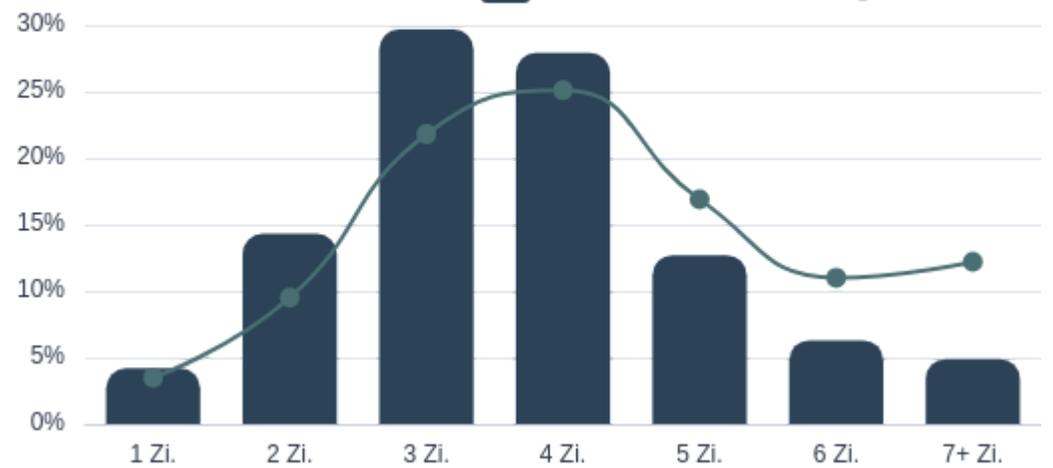
3 ENTWICKLUNG WOHNUNGSBESTAND

IN DEN LETZTEN 5 JAHRE



5 BESTAND AN WOHNEINHEITEN

ABGELEITET AUS BESTANDS-ENTWICKLUNG



1 Die Neubauwohnfläche zeigt die fertiggestellte Wohnfläche in der Gemeinde für das Jahr 2022. Die dargestellte 5-jährige Entwicklung umfasst die Jahre 2017 bis 2022. 2 Die Ø Wohnfläche pro Einwohner wird für das Jahr 2022 in der Gemeinde angegeben. Die dargestellte 5-jährige Entwicklung umfasst den Zeitraum von 2017 bis 2022. 3 Das Diagramm zur Entwicklung des Wohnungsbestands wird auf Gemeindeebene für

die letzten 5 Jahre dargestellt. Der Stichtag ist jeweils der 31.12.. 4 Das Diagramm zur Verteilung der Immobilien nach Baujahr wird auf Gemeindeebene für das Jahr 2011 angezeigt. 5 Der Bestand an Wohneinheiten wird abgeleitet aus der Bestands-Entwicklung.



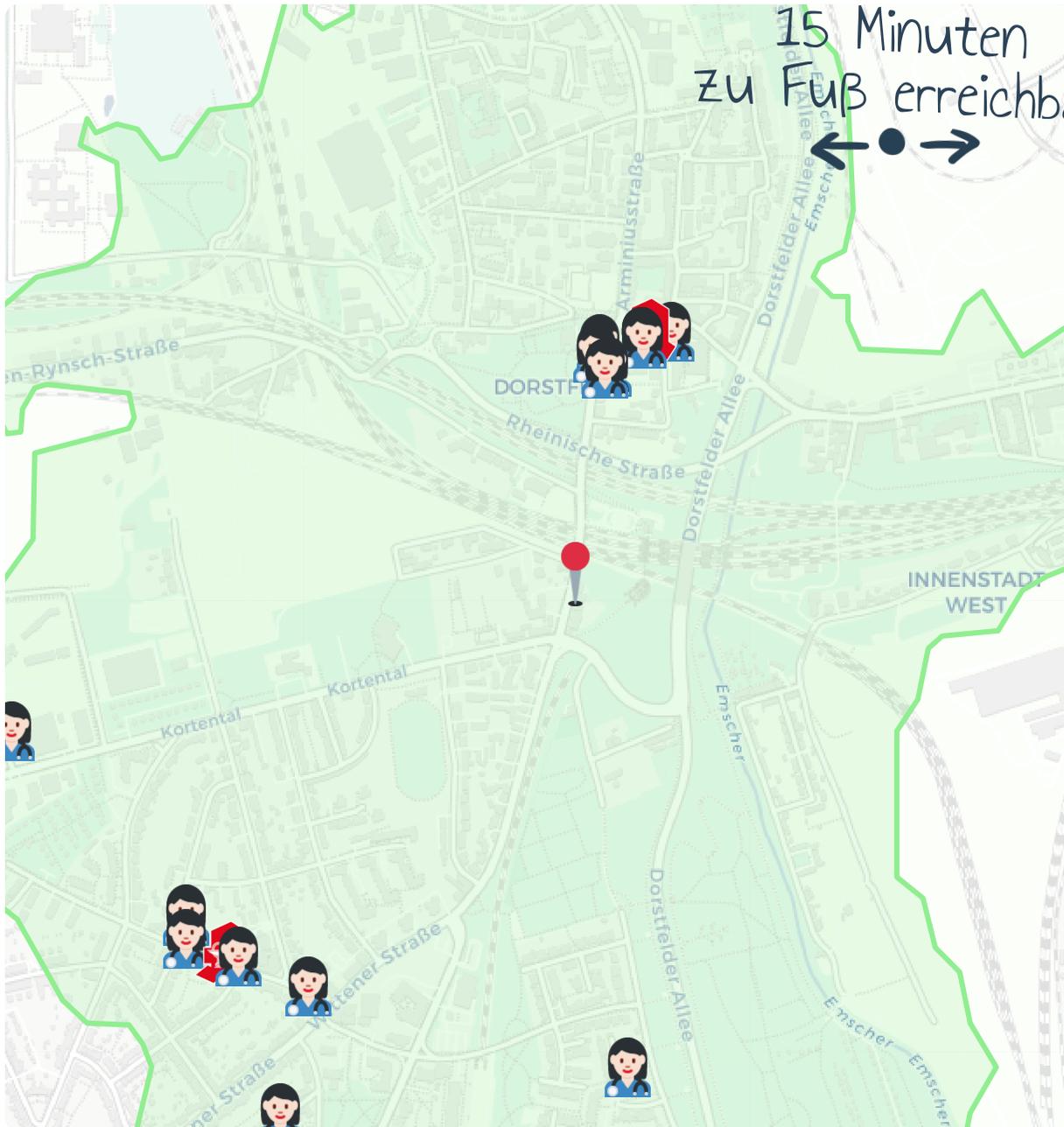
KINDERGÄRTEN

| | | | |
|--|---|------------------|--|
| | Kindertagesstätten, Kombinierte Kindertageseinrich... | 13 Min. / 1,1 km | |
| | Kita Villa Pustebblume | 3 Min. / 1,2 km | |
| | Kindergarten | 3 Min. / 1,1 km | |
| | Evangelischer Kindergarten | 5 Min. / 1,5 km | |

SCHULEN

| | | | |
|--|-----------------------------------|-----------------|--|
| | Funke-Grundschule | 4 Min. / 313 m | |
| | Gutenberg - Grundschule | 8 Min. / 627 m | |
| | Reinoldus- und Schiller-Gymnasium | 4 Min. / 1,2 km | |
| | Wilhelm-Busch-Realschule | 7 Min. / 2,1 km | |

7 Medizinische Versorgung in der Umgebung



ÄRZTE

- Fachpraxis für Podologie, Medizinische Fußpflege, ... ★★★★★
4 Bewertungen
5 Min. / 424 m
- Frau Malwina Dikermann ★★★★☆
1 Bewertung
5 Min. / 424 m
- Zahnärztin Inge-Lore Arnecke-Heuer ★★★★★
49 Bewertungen
5 Min. / 424 m
- Praxis Dr. med. Andrea Nanni Hunn ★★★★☆
52 Bewertungen
5 Min. / 430 m

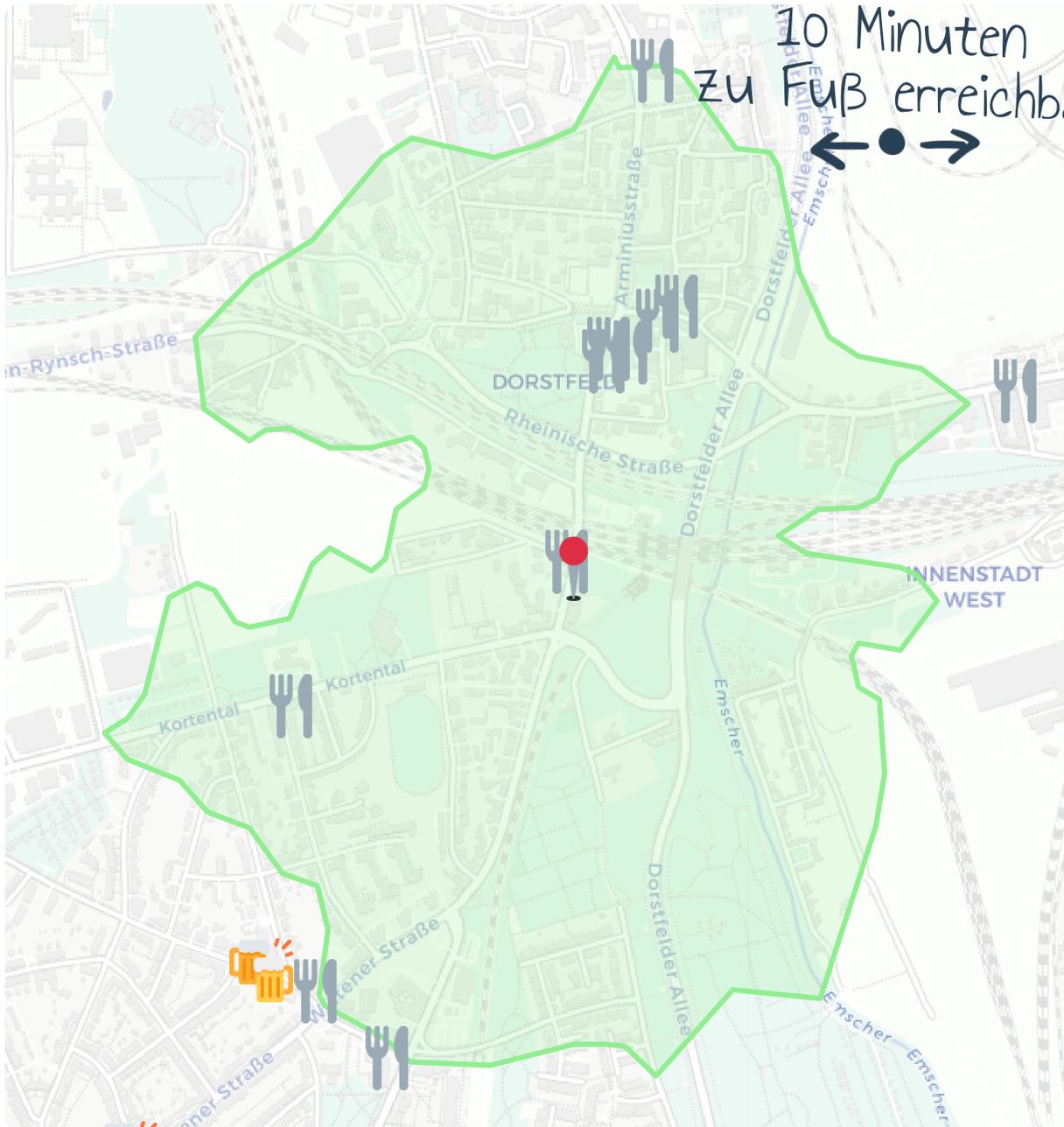
APOTHEKEN

- Tremonia-Apotheke 7 Min. / 553 m
- Westfalia Apotheke 13 Min. / 1,1 km
- Union-Apotheke 6 Min. / 1,9 km
- Zentralstelle für die Vergabe von Studienplätzen, ... 12 Min. / 2,6 km

KRANKENHAUS

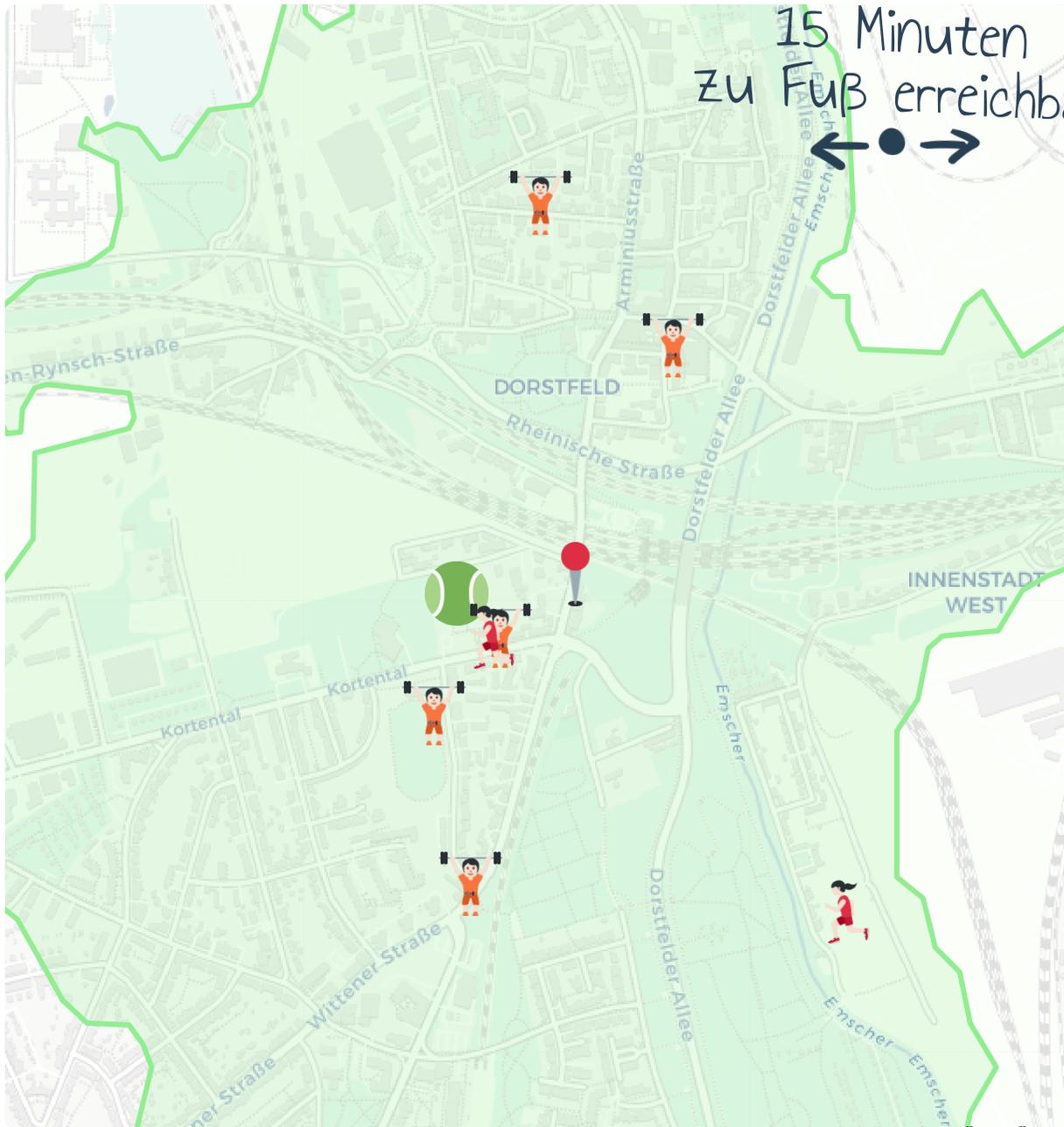
- Vestische Caritas-Kliniken 12 Min. / 2,9 km

8 Gastronomieangebot in der Umgebung



RESTAURANTS

| | | | | |
|--|------------------------------------|-----------------------------|----------------|--|
| | Stachis Dorfgrill | ★★★★☆ 1089 Bewertungen € | 2 Min. / 173 m | |
| | Knossos Grill Dortmund-Dorstfeld | ★★★★☆ 350 Bewertungen €€ | 5 Min. / 424 m | |
| | Pescado Pizzeria & Kebaphaus | ★★★★★ 11 Bewertungen | 5 Min. / 454 m | |
| | Pizzeria bei Pina | ★★★★☆ 231 Bewertungen | 7 Min. / 571 m | |



SPORTMÖGLICHKEITEN

- ATV Dorstfeld 1878 e.V.**
 2 Min. / 189 m
- ATV Dorstfeld Basketball Court**
 19 Bewertungen
 2 Min. / 189 m
- ATV Dorstfeld 1878 e. V. Tennisabteilung**
 5 Bewertungen
 4 Min. / 328 m
- Dorstfelder Sportclub 09**
 132 Bewertungen
 4 Min. / 359 m

FITNESSSTUDIOS

- all inclusive Fitness Dortmund Dorstfeld**
 670 Bewertungen
 8 Min. / 626 m
- Fitness Point**
 2 Bewertungen
 10 Min. / 838 m
- Calisthenics-Anlage Tremoniapark**
 5 Bewertungen
 8 Min. / 2,4 km
- MV Dortmund e.V**
 5 Bewertungen
 10 Min. / 3,0 km

DIESE LAGEBEWERTUNG

Diese Lagebewertung wurde mithilfe der Expowand CRM von der Lead Value GmbH erstellt (expowand.de/home).

Version 1.0

Name: Kocak Immo

Analyse ID: 20250320241

Datum: 20.03.2025

IMPRESSUM

Lead Value GmbH
Siemensstraße 8
40885 Ratingen

02102-3076863
info@leadvalue.de

Vertretungsberechtigte Geschäftsführer:
Vladislav Chernetskiy, Alevtina Lade

Handelsregister
Amtsgericht Düsseldorf
HRB 83435

Ust-IdNr.: DE300912980

QUELLEN

Die in diesem Dokument ermittelten Lageinformationen basieren auf den Daten der Lead Value GmbH, sofern nicht anders angegeben. Die folgenden externen Quellen wurden verwendet: Geodaten und Abbildungen: Powered by Google, ©OpenStreetMap und ©MapBox. Umgebungsdaten: Eigene Visualisierungen und Berechnungen basierend auf den Daten von ©OpenStreetMap (2025), ©Google (2025), ©Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2025). Makrodaten: Eigene Visualisierungen und Berechnungen basierend auf den Daten der Bundesagentur für Arbeit und den statistischen Ämtern des Bundes und der Länder (2025) (Lizenziert unter: „dl-de/by-2-0“. Lizenztext unter [by-2-0 - GovData](#).)

URHEBERRECHT

Der Inhalt dieses Dokuments ist urheberrechtlich geschützt. Jegliche Reproduktion, Verteilung, Modifikation, Verkürzung, Erweiterung oder Ergänzung bedarf der vorherigen schriftlichen Genehmigung der Lead Value GmbH.

HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Die Ergebnisse und Berechnungen in diesem Bericht basieren auf Daten aus der Lead Value Datenbank. Die Lead Value GmbH übernimmt keine Gewährleistung für die Aktualität, Genauigkeit oder Vollständigkeit der bereitgestellten Informationen. Ansprüche gegen Lead Value aufgrund von materiellen oder immateriellen Schäden, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der bereitgestellten Informationen oder durch fehlerhafte oder unvollständige Informationen verursacht wurden, sind ausgeschlossen. Vor dem Abschluss wirtschaftlicher Transaktionen wird empfohlen, ein Gutachten von einem Immobiliensachverständigen einzuholen. Die Interpretation und Bewertung der Informationen liegt in der Verantwortung des Lesers.

Sehr geehrte Damen und Herren,

unsere Analyse bietet Ihnen wertvolle Einblicke und Entscheidungshilfen.

Wir empfehlen Ihnen, zusätzlich ein Gutachten von unseren Immobilienexperten vor Ort erstellen zu lassen, um eine noch präzisere Einschätzung zu erhalten.

Wir danken Ihnen für Ihr Vertrauen und stehen Ihnen bei weiteren Fragen oder für detaillierte Beratungen gerne zur Verfügung. Ihr Erfolg ist unser Anliegen.

Mit besten Grüßen

Mustafa Kocak

