

# Ihre Lagebewertung



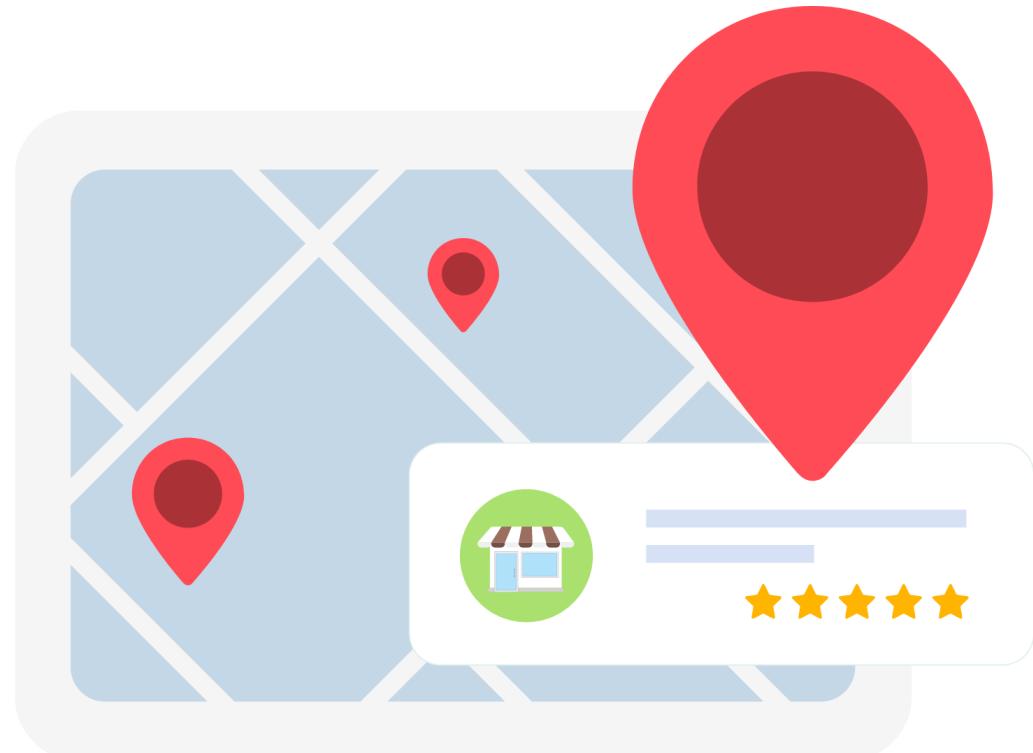
Die Adresse



Schulte-Heuthaus-Straße 3, 44359  
Dortmund

Gleich in der Nähe

	DO-Marten Süd S	3 Min. / 232 m	
	Netto Marken-Discount	561 Bewertungen 3 Min. / 247 m	
	Mr. Food Schnitzleexpress Dortmund	111 Bewertungen 1 Min. / 106 m	



Ihr Ansprechpartner

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die Standortqualität ist ein entscheidender Faktor bei der Bewertung einer Immobilie und beeinflusst maßgeblich deren Marktattraktivität und Preisbildung.

Unsere Analyse bezieht vielfältige Standortmerkmale ein, um Ihnen eine verständliche und fundierte Einschätzung zu Lagevorteilen und Entwicklungschancen Ihrer Immobilie zu ermöglichen. Mit diesen Daten unterstützen wir Sie dabei, fundierte Entscheidungen zu treffen und den Standort Ihres Objekts besser einzuordnen.

Vielen Dank für Ihr Vertrauen.



**Kocak Immo**  
**Herr Mustafa Kocak**

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

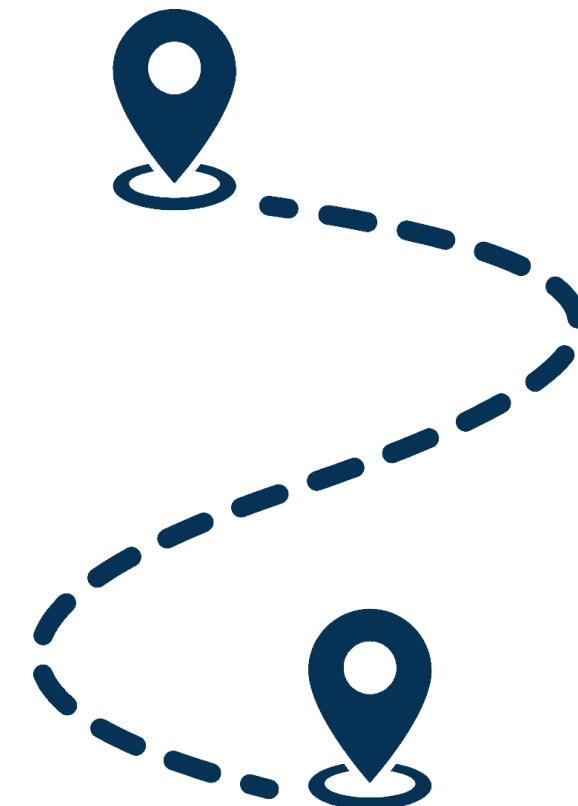
anfragen@kocak-immo.de |  
<http://www.kocak-immo.de>

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

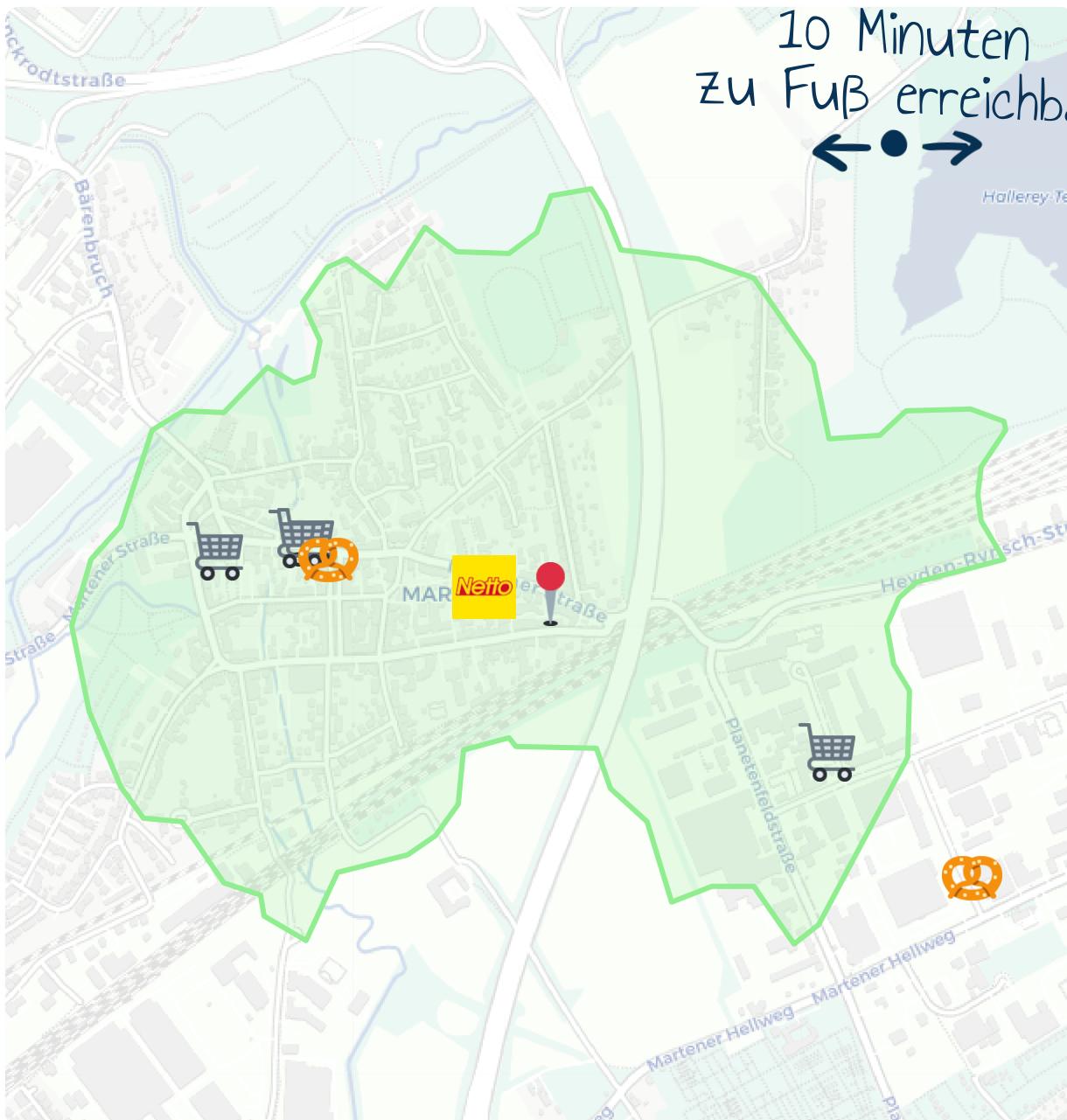


## Dargestellte Karten

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

	Netto Marken-Discount	★★★★★ 561 Bewertungen 3 Min. / 247 m 
	Martener E-Dampf & Restposten Shop	★★★★★ 3 Bewertungen 7 Min. / 573 m 
	M&M Martener Markt	★★★★★ 76 Bewertungen 7 Min. / 587 m 
	PENNY	★★★★★ 673 Bewertungen 9 Min. / 726 m 
	REWE Nolte	★★★★★ 1026 Bewertungen 5 Min. / 1,8 km 

## BÄCKEREI

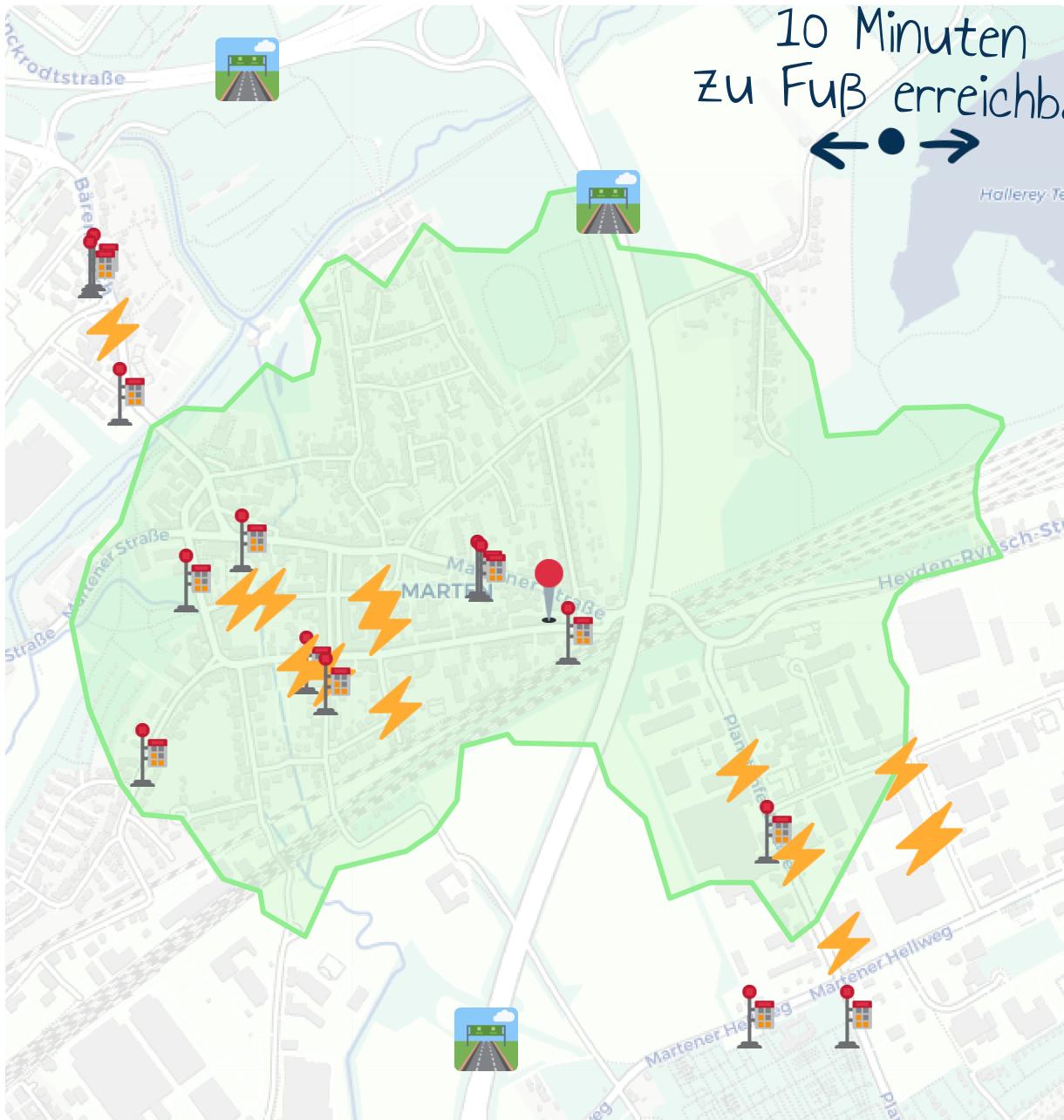
	Bäckermeister Grobe & Co. Marten	★★★★★ 209 Bewertungen 6 Min. / 528 m 
--	-------------------------------------	--

## GETRÄNKEMARKT

	Verwaltung Mövenpick Wein & Co.	★★★★★ 5 Bewertungen 5 Min. / 1,4 km 
---	------------------------------------	--

## DROGERIEMARKT

	ROSSMANN Drogeriemarkt	5 Min. / 1,8 km 
---	------------------------	---



## HALTESTELLEN

-  DO-Martens Süd S 3 Min. / 232 m 
-  Walbertstraße/Schulmuseum 3 Min. / 255 m 
-  Walbertstraße / Schulmuseum 3 Min. / 270 m 

## LADESTATION

 DEW21-Ladestation 4 Min. / 335 m   
1x (11 kW)

## AUTOBAHN

 Dortmund-Dorstfeld 7 Min. / 2,9 km 

## FERNVERKEHR

# Wischlingen

## FLUGHAFEN

 Commercial-Center-Airport 31 Min. / 18,0 km 

### 3 Bevölkerungsstruktur

1



#### BEVÖLKERUNG

603.462	5 JAHRE
DORTMUND	DEUTSCHLAND
5 JAHRE	5 JAHRE
0,0%	+2,0%

2



#### Ø ALTER IN JAHREN

43,2	5 JAHRE
DORTMUND	DEUTSCHLAND
5 JAHRE	5 JAHRE
-0,7%	-100,0%

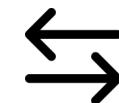
3



#### MIGRATIONSAnteIL

20,8%	5 JAHRE
DORTMUND	DEUTSCHLAND
5 JAHRE	5 JAHRE
+3,8%	+2,9%

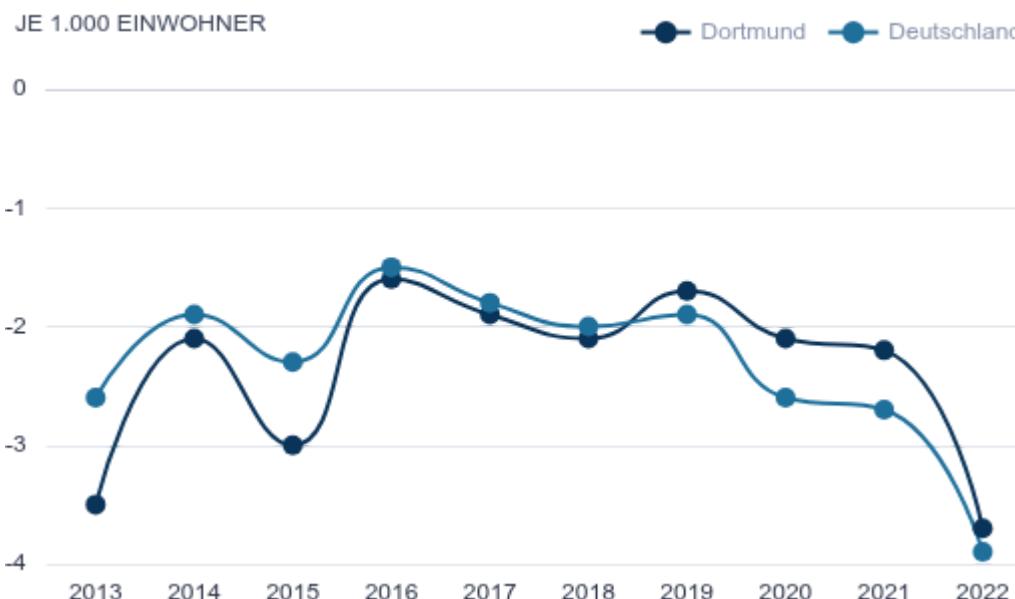
4



#### ZU-/ABWANDERUNG / 10 TSD. EW.

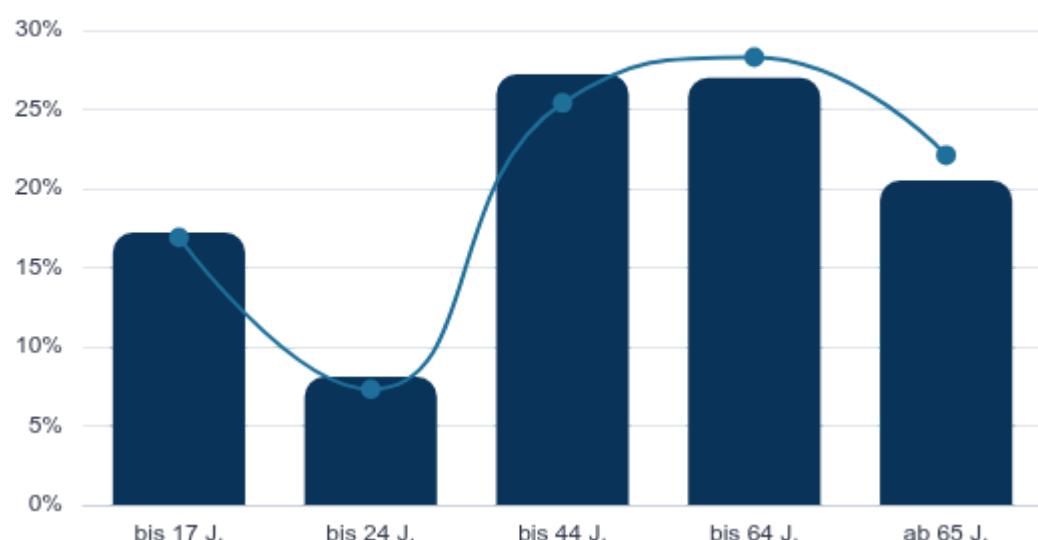
144,0	5 JAHRE
DORTMUND	DEUTSCHLAND
5 JAHRE	5 JAHRE
+111,5%	+124,2%

#### 5 GEBURTEN UND STERBESALDO



#### 6 BEVÖLKERUNG

##### DORTMUND UND DEUTSCHLAND



1 Die Bevölkerungszahl für das Jahr 2023 wird auf Gemeindeebene zum Stichtag 31.12. angegeben. Die angegebene Entwicklung bezieht sich auf die Jahre zwischen 2018 und 2023. 2 Das Ø Alter für das Jahr 2023 wird auf Gemeindeebene zum Stichtag 31.12. angegeben. Die angegebene Entwicklung bezieht sich auf die Jahre zwischen 2018 und 2023. 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 angegebene Entwicklung bezieht sich auf die Jahre zwischen 2017 und 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 dargestellte Altersstruktur zeigt die Verteilung der Bevölkerung innerhalb der Gemeinde zum jeweiligen Stichtag für das Jahr 2022 zum Stichtag 31.12..

1



## UNTERNEHMENSANZAHL

20.506

DORTMUND

5 JAHRE

 -0,2%

DEUTSCHLAND

5 JAHRE

 -1,4%

2



## ARBEITSLOSENQUOTE

11,5%

DORTMUND

5 JAHRE

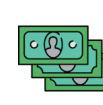
 +2,5%

DEUTSCHLAND

5 JAHRE

 +1,5%

3



## Ø NETTOEINKOMMEN

21.004€

DORTMUND

5 JAHRE

 +12,7%

DEUTSCHLAND

5 JAHRE

 +12,6%

4



## ÖFFENTLICHE SCHULDEN PRO KOPF

3.932€

DORTMUND

5 JAHRE

 -2,9%

DEUTSCHLAND

5 JAHRE

 +2,9%

## 5 PENDLERSALDO

DORTMUND

 Einpendler  Auspendler  Pendlersaldo

150.000

100.000

50.000

0

-50.000

-100.000

2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022 2023

1 Die Anzahl der Unternehmen für das Jahr 2022 wird auf Kreisebene zum Stichtag 31.12. angegeben. Die angegebene Entwicklung bezieht sich auf die Jahre zwischen 2017 und 2022. 2 Die Arbeitslosenquote für das Jahr 2023 wird auf Gemeindeebene zum Stichtag 31.12. angegeben. Die angegebene Entwicklung bezieht sich auf die Jahre zwischen 2018 und 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

## 6 ARBEITSPLÄTZE

DORTMUND

 Arbeitsplätze

300.000

250.000

200.000

150.000

100.000

50.000

0

2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022 2023

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. m<sup>2</sup>

DORTMUND

5 JAHRE

+2,6%

DEUTSCHLAND

5 JAHRE

+1,6%

2



## Ø WOHNFLÄCHE

### JE EINWOHNER

41,46 m<sup>2</sup>

DORTMUND

5 JAHRE

+1,2%

DEUTSCHLAND

5 JAHRE

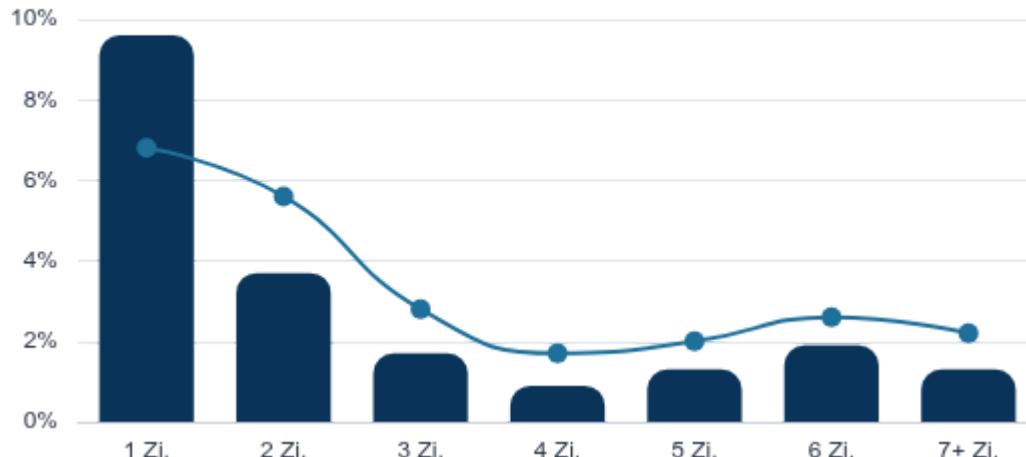
+1,5%

## 3 ENTWICKLUNG WOHNUNGSBESTAND

### IN DEN LETZTEN 5 JAHRE

Dortmund

Deutschland



## 4 VERTEILUNG DER WOHNIMMOBILIEN NACH BAUJAHR

### DORTMUND UND DEUTSCHLAND

Dortmund Deutschland

25%

20%

15%

10%

5%

0%

vor 1919 bis 1949 bis 1959 bis 1969 bis 1979 bis 1989 bis 1999 bis 2009 bis 2015 ab 2016

## 5 BESTAND AN WOHNINHEITEN

### ABGELEITET AUS BESTANDS-ENTWICKLUNG

Dortmund

Deutschland

30%

25%

20%

15%

10%

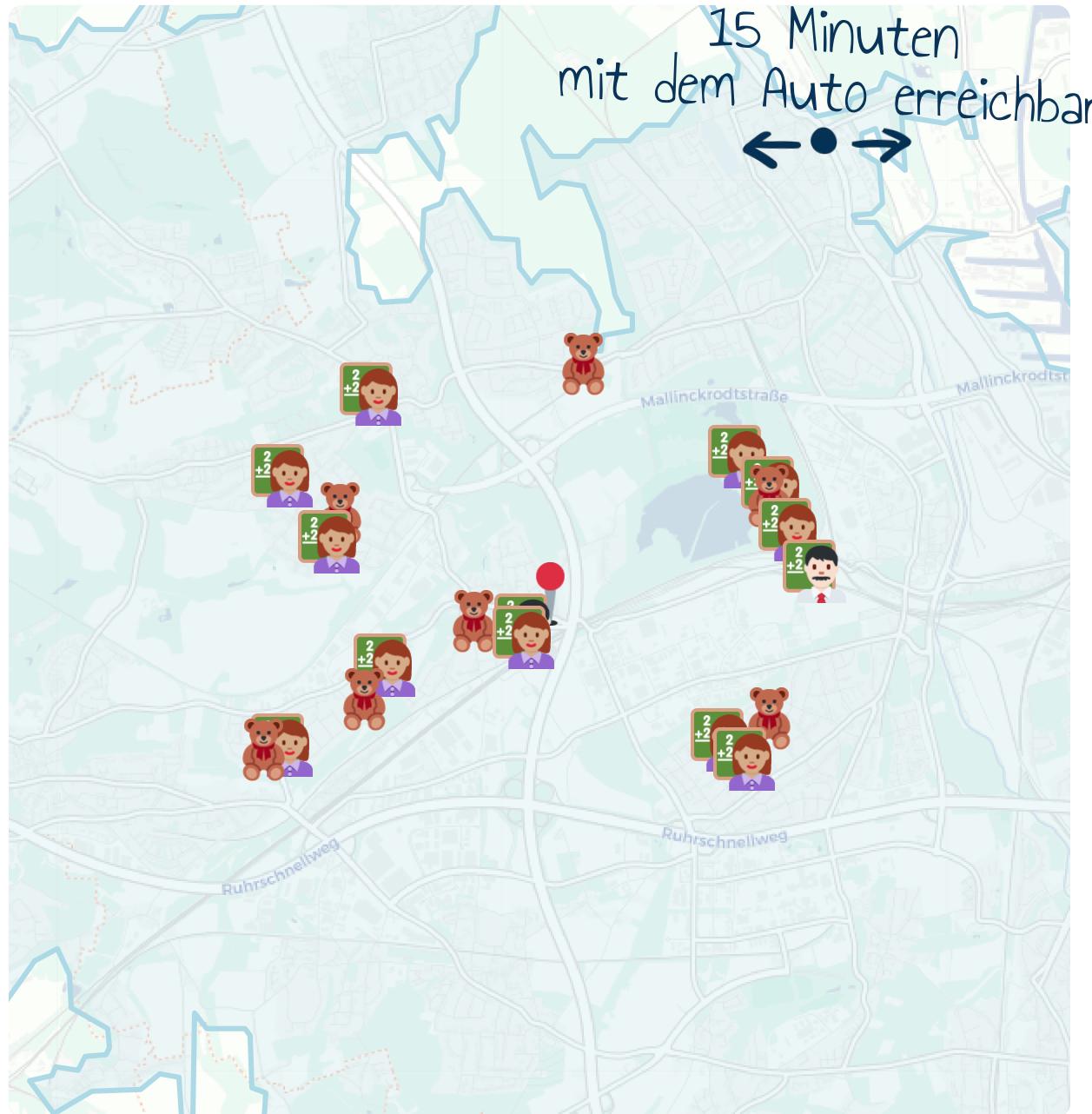
5%

0%

1 Zi. 2 Zi. 3 Zi. 4 Zi. 5 Zi. 6 Zi. 7+ Zi.

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 angegebene Entwicklung bezieht sich auf die Jahre zwischen 2017 und 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 2022 angezeigt. 5 Der Bestand an Wohneinheiten wird abgeleitet aus der Bestands-Entwicklung.



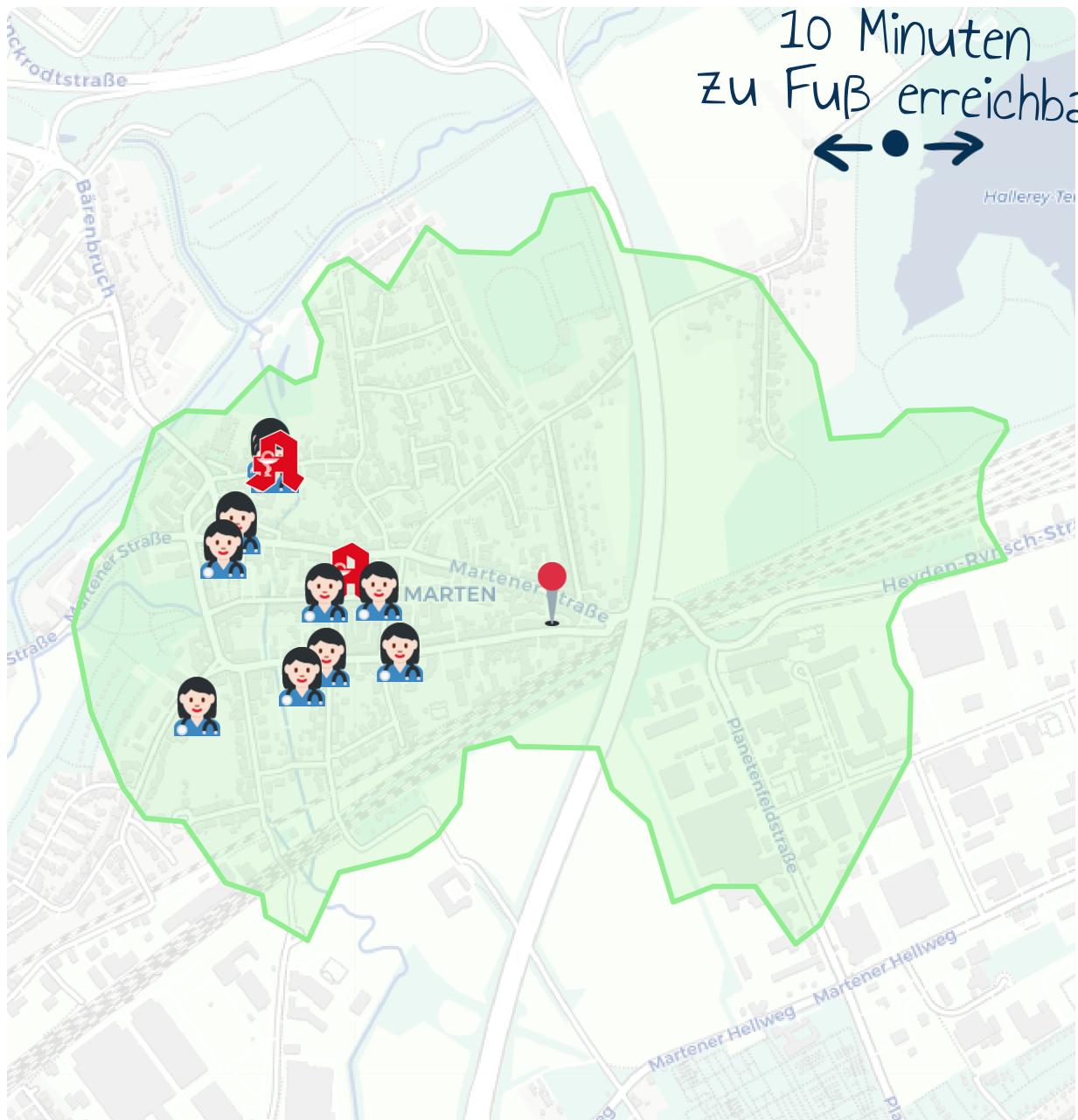
## KINDERGÄRTEN

	Evangelischer Immanuel-Kindergarten	7 Min. / 620 m	
	Kita Dortmund West	8 Min. / 1,9 km	
	Tageseinrichtung für Kinder Osulfweg	13 Min. / 2,3 km	
	Evangelischer Kindergarten	9 Min. / 2,3 km	

## SCHULEN

	Steinhammer Grundschule	2 Min. / 201 m	
	Schule an der Froschlake	5 Min. / 1,7 km	
	Martin Luther King Gesamtschule	6 Min. / 2,0 km	
	Fine-Frau-Grundschule	10 Min. / 2,5 km	

# 7 Medizinische Versorgung in der Umgebung



## ÄRZTE



Praxis Frank Goehlich



58 Bewertungen

3 Min. / 261 m



Dr.med. Stefan Bonnenberg



83 Bewertungen

6 Min. / 483 m



Praxis für Zahnheilkunde  
Barbara Hinz



44 Bewertungen

5 Min. / 403 m



Orhan Özverim



41 Bewertungen

6 Min. / 486 m

## APOTHEKEN



Ardey Apotheke

6 Min. / 497 m



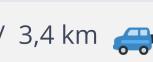
Apotheke an der Wasserburg

9 Min. / 743 m



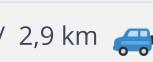
Apotheke am Rahmer Berg

10 Min. / 3,4 km



Westfalia Apotheke

8 Min. / 2,9 km



## KRANKENHAUS

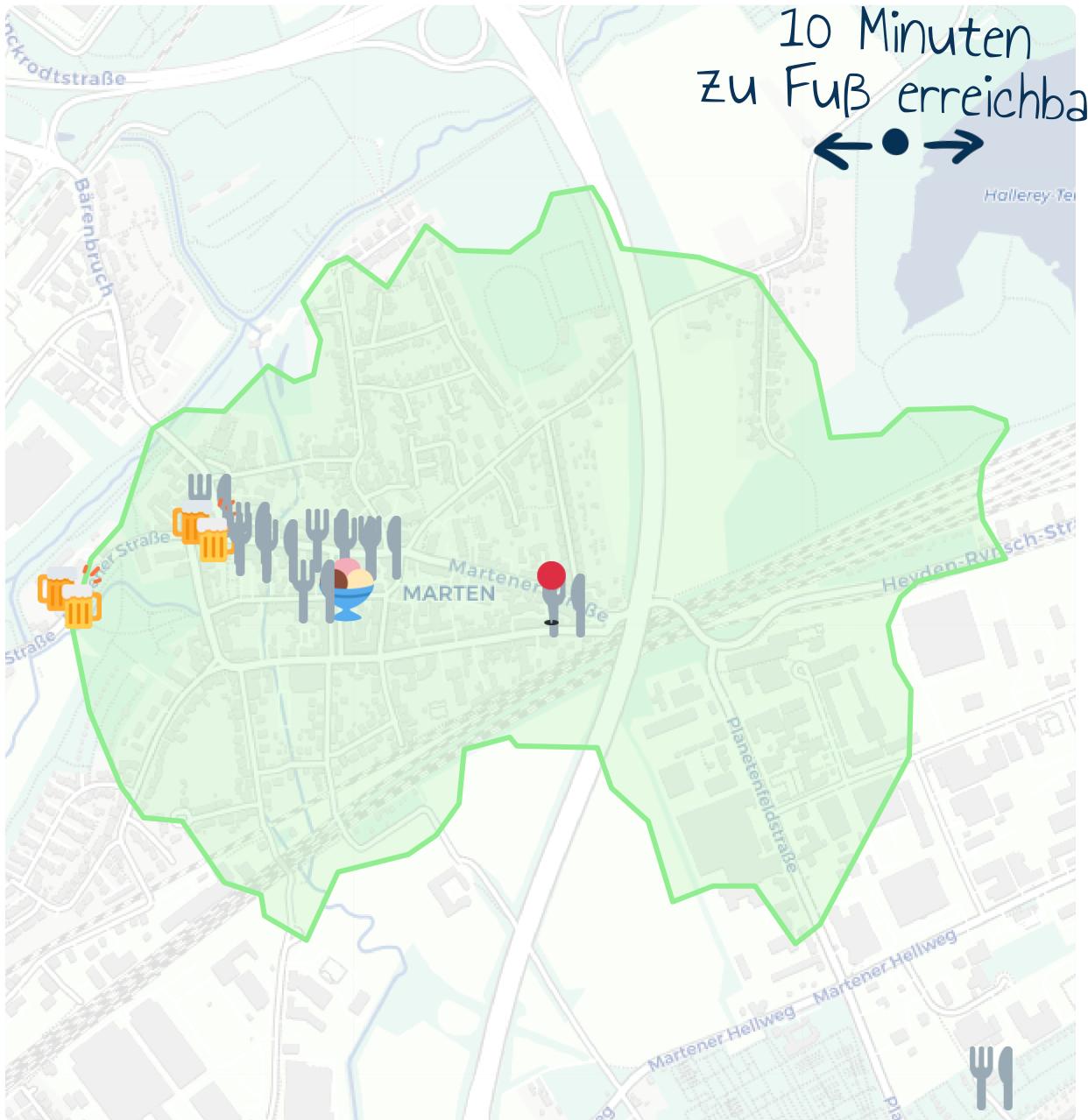


Katholisches Krankenhaus  
Dortmund-West

10 Min. / 2,8 km



## 8 Gastronomieangebot in der Umgebung



### RESTAURANTS



Mr. Food Schnitzeexpress  
Dortmund



111 Bewertungen

1 Min. / 106 m



Altes Brauhaus



457 Bewertungen €

5 Min. / 445 m



Grill-Imbiss Syrtaki



338 Bewertungen €

6 Min. / 485 m



Pizzeria Casa-Asia Express



64 Bewertungen

6 Min. / 505 m

### CAFÉS



Monti Gelati Eiscafé

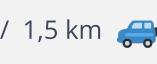


158 Bewertungen €

6 Min. / 466 m

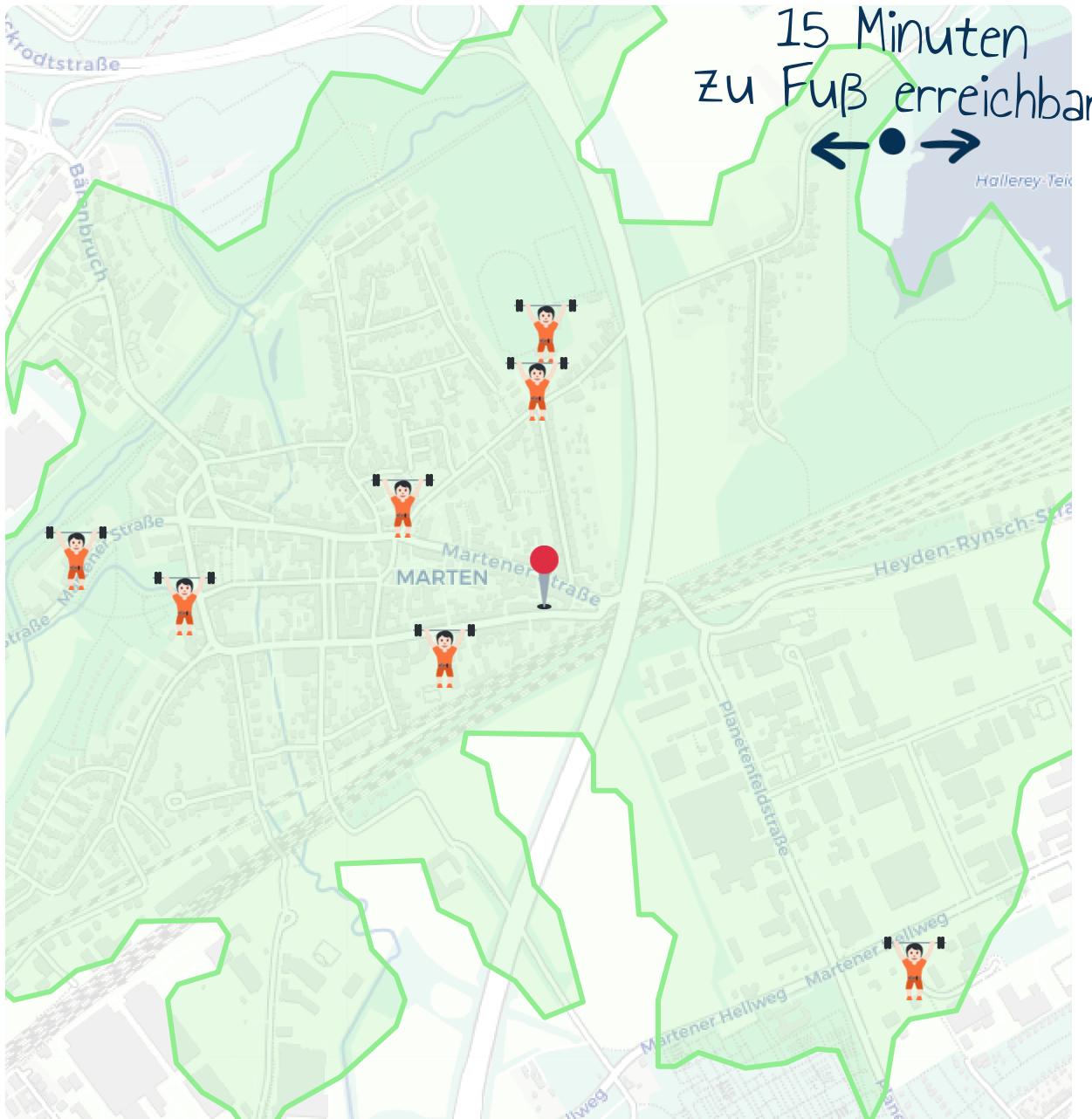


Café Sentral UG  
(Haftungsbeschränkt)



5 Min. / 1,5 km

# 9 Sportmöglichkeiten in der Umgebung



## SPORTMÖGLICHKEITEN

	Ksv Jahn Marten 05 ev.	2 Min. / 190 m	
	Bürger-Schützenverein 1833 Dortmund-Marten e.V.	6 Min. / 476 m	 1 Bewertung 
	Tamilstars Dortmund e. V.	5 Min. / 440 m	 2 Bewertungen 
	SV Arminia Marten	7 Min. / 591 m	 97 Bewertungen 

## FITNESSSTUDIOS

	Calisthenics-Anlage Steinhammerstraße	8 Min. / 685 m	
	Interpool	12 Min. / 964 m	 346 Bewertungen 
	Taekwondo Team Kocer e.V. Standort Dorstfeld	6 Min. / 2,0 km	
	Fitness Place Dortmund	7 Min. / 2,1 km	  309 Bewertungen

## DIESE LAGEBEWERTUNG

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

Version 1.0

Name: Kocak Immo

Analyse ID: 20251106590

Datum: 06.11.2025

## IMPRESSUM

Lead Value GmbH

Siemensstraße 8

40885 Ratingen

02102-3076863

[info@leadvalue.de](mailto:info@leadvalue.de)

Vertretungsberechtigte Geschäftsführer:

Vladislav Chernetskiy, Alevtina Lade

Handelsregister

Amtsgericht Düsseldorf

HRB 83435

Ust-IdNr.: DE318676619

## 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.

# Schlusswort

Sehr geehrte Damen und Herren,

unsere Analyse bietet Ihnen wertvolle Einblicke und Entscheidungshilfen.

Für eine noch genauere Bewertung empfehlen wir die ergänzende Einschätzung durch einen regionalen Immobilienfachmann.

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

