

Dortmund – Hörde

# Helle Dachgeschosswohnung mit großer Loggia nahe Phoenix-See.

Objektnummer: 23034086x



KAUFPREIS: 199.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 90 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2.5

Objektnummer: 23034086x - 44263 Dortmund – Hörde

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23034086x - 44263 Dortmund – Hörde

## Auf einen Blick

Objektnummer	23034086x
Wohnfläche	ca. 90 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Etage	5
Zimmer	2.5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1913

Kaufpreis	199.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1983
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 8 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 23034086x - 44263 Dortmund – Hörde

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergieverbrauch	127.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	22.09.2033	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 23034086x - 44263 Dortmund – Hörde

## Die Immobilie



Objektnummer: 23034086x - 44263 Dortmund – Hörde

## Die Immobilie



Objektnummer: 23034086x - 44263 Dortmund – Hörde

## Die Immobilie



Objektnummer: 23034086x - 44263 Dortmund – Hörde

## Die Immobilie



Objektnummer: 23034086x - 44263 Dortmund – Hörde

## Die Immobilie



Objektnummer: 23034086x - 44263 Dortmund – Hörde

## Die Immobilie



**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2023

**Top-Makler Dortmund**

★★★★★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.169 Makler      GÜLTIG BIS: 10/24

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)

Objektnummer: 23034086x - 44263 Dortmund – Hörde

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine großzügig geschnittene 2,5 Zimmer Dachgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 90 m<sup>2</sup>, die perfekt für Paare geeignet ist. Diese einzigartige Immobilie befindet sich in einem gepflegten Altbau, Baujahr 1913, der im Jahr 1983 aufgestockt und mit dieser schönen Dachgeschosswohnung ergänzt wurde. Die Wohnung befindet sich in der 5. Etage und ist über das Treppenhaus erreichbar, es ist kein Aufzug vorhanden. Über einen großzügigen Flur, der alle Zimmer miteinander verbindet, gelangt man in das geräumige Wohnzimmer, das mit Echtholzparkett ausgestattet ist. Neben einer kleinen Büro-Ecke und dem Esszimmerbereich gibt es auch eine kleine Bibliothek, die zum Schmökern einlädt. Das Wohnzimmer bietet zudem Zugang zur Loggia, die mit ihrer angenehmen Größe perfekt für entspannte Stunden an der frischen Luft ist. Ein weiterer Zugang führt zu einem Rettungsbalkon, der im Falle eines Notfalls als sicherer Fluchtweg dient. Die Wohnung verfügt über eine kleine Küche, die mit einer neueren Einbauküche ausgestattet ist. Ein Gäste-WC steht zur Verfügung und ergänzt die sanitären Einrichtungen der Wohnung. Das Tageslicht-Badezimmer ist großzügig gestaltet und bietet sowohl eine Badewanne als auch eine Dusche. Das geräumige Schlafzimmer bietet Platz für Kleiderschränke und Stauraum, elektrische Rollläden sorgen für einen erholsamen Schlaf. Ein praktischer Abstellraum bietet zusätzlichen Stauraum. Diese Immobilie bietet eine perfekte Möglichkeit, das Leben in einer charmanten Dachgeschosswohnung zu genießen. Die großzügige Raumaufteilung, die besondere Ausstattung und die zentrale Lage machen dieses Objekt zu einer attraktiven Wohngelegenheit. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung und vereinbaren Sie noch heute einen Termin. Gerne beantworten wir Ihre weiteren Fragen und zeigen Ihnen die Vorzüge dieser einzigartigen Immobilie.

Objektnummer: 23034086x - 44263 Dortmund – Hörde

## Alles zum Standort

Hörde – das neue Place-to-be. Die Wohnung befindet sich im zentralen Stadtbezirk Hörde, das sich durch das angesagte Naherholungs- und Freizeit-Gebiet Phoenix-See einem starken Strukturwandel unterzogen hat. Einkaufsmöglichkeiten aller Art, vielseitige Gastronomie und ein engmaschiges öffentliches Verkehrsnetz in unmittelbarer Nähe sowie ein gut ausgebautes Straßennetz machen diesen Standort zum beliebten Wohnort.

Objektnummer: 23034086x - 44263 Dortmund – Hörde

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.9.2033. Endenergieverbrauch beträgt 127.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1913. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

Objektnummer: 23034086x - 44263 Dortmund – Hörde

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Deniz Secer

---

Feldbank 1 Dortmund  
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)