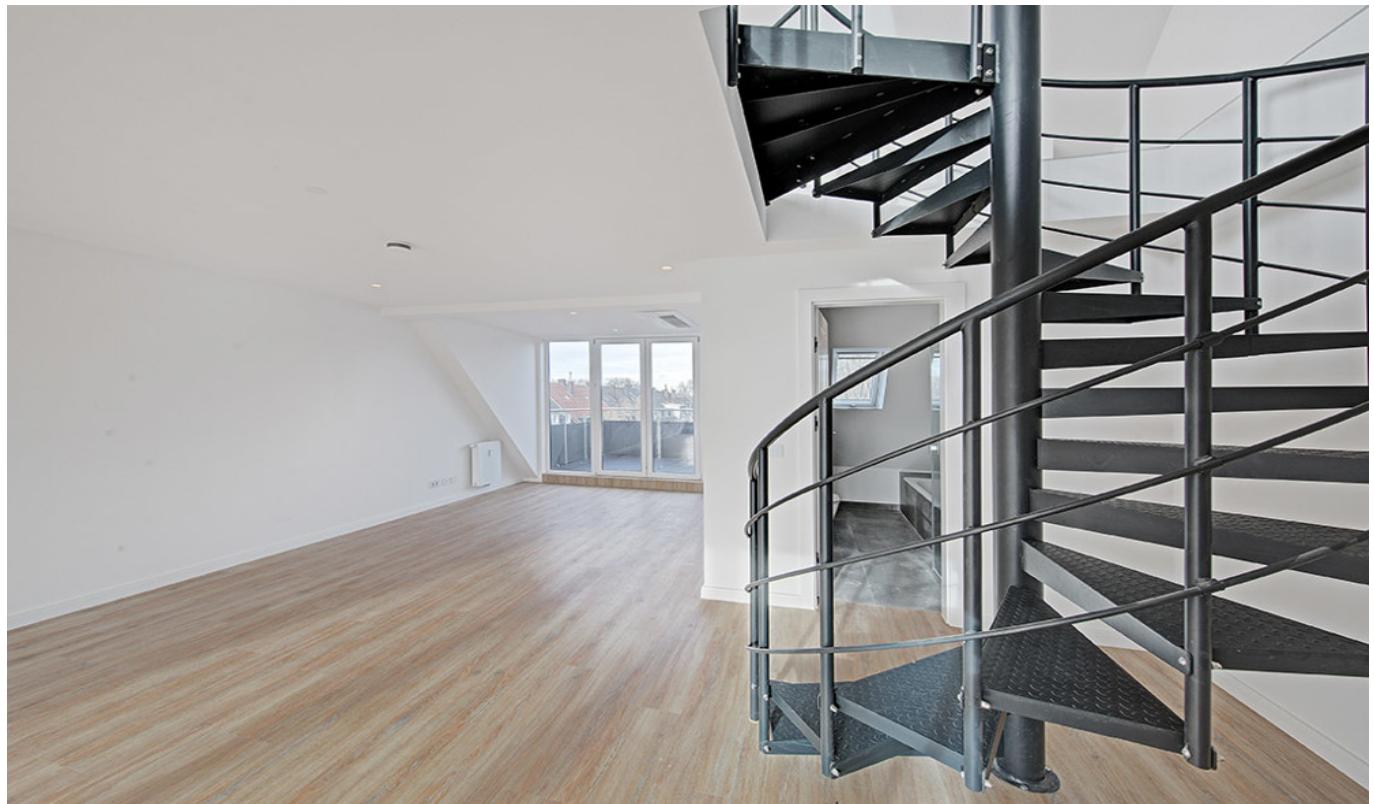


Dortmund – Innenstadt

## Exklusive Citywohnung mit vier Terrassen!

*Objektnummer: 25034080*



**MIETPREIS: 1.370 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 100 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

Objektnummer: 25034080 - 44139 Dortmund – Innenstadt

-  Auf einen Blick
-  Die Immobilie
-  Auf einen Blick: Energiedaten
-  Grundrisse
-  Ein erster Eindruck
-  Ausstattung und Details
-  Alles zum Standort
-  Weitere Informationen
-  Ansprechpartner

**Objektnummer: 25034080 - 44139 Dortmund – Innenstadt**

## Auf einen Blick

Objektnummer	25034080
Wohnfläche	ca. 100 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Etage	3
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1920

Mietpreis	1.370 EUR
Nebenkosten	300 EUR
Wohnung	Maisonette
Modernisierung / Sanierung	2023
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 7 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

**Objektnummer: 25034080 - 44139 Dortmund – Innenstadt**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	07.12.2032
Befeuerung	Gas

Energieausweis	VERBRAUCH
Endenergie-verbrauch	44.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energie-Effizienzklasse	A
Baujahr laut Energieausweis	1920

Objektnummer: 25034080 - 44139 Dortmund – Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25034080 - 44139 Dortmund – Innenstadt

## Die Immobilie



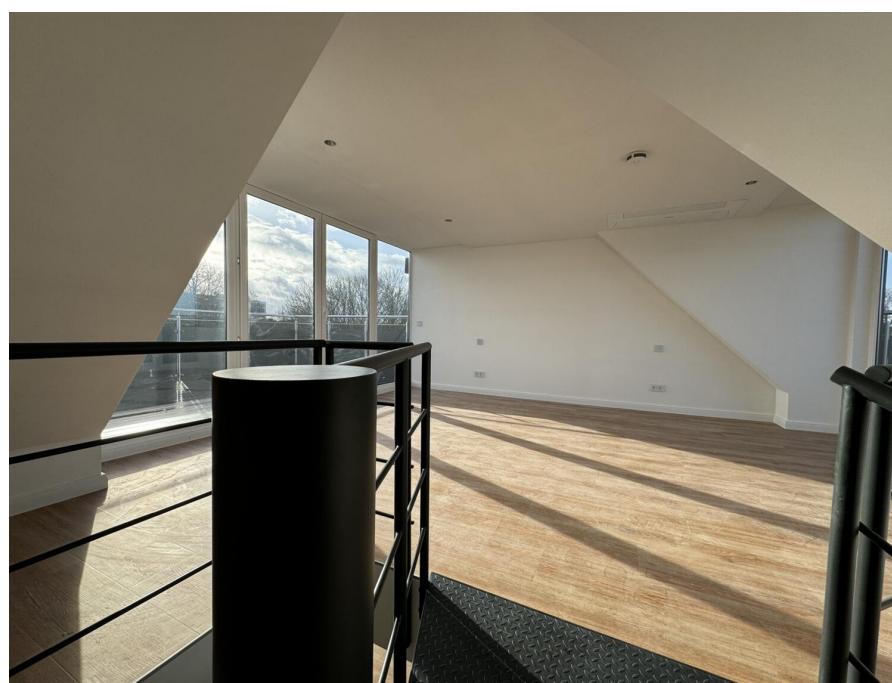
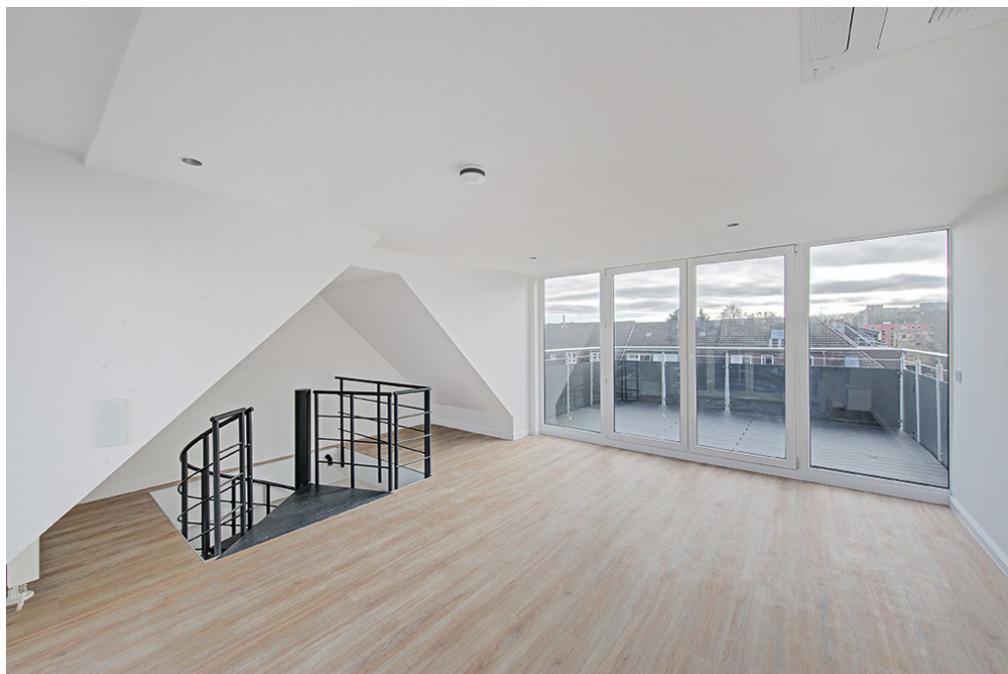
Objektnummer: 25034080 - 44139 Dortmund – Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25034080 - 44139 Dortmund – Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25034080 - 44139 Dortmund – Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25034080 - 44139 Dortmund – Innenstadt

## Die Immobilie



**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN

**Top-Makler Dortmund**

★★★★★

Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 10/26

Objektnummer: 25034080 - 44139 Dortmund – Innenstadt

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

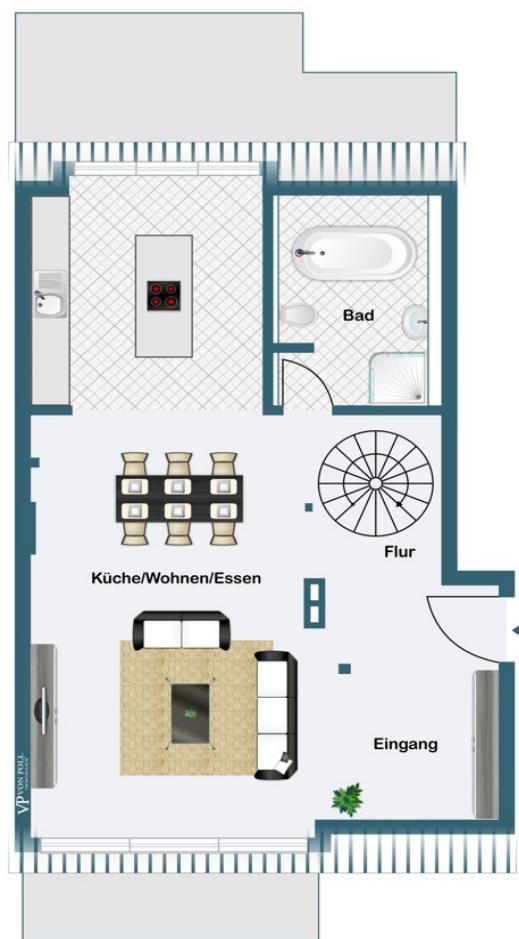
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0231-49 66 55 0

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

Objektnummer: 25034080 - 44139 Dortmund – Innenstadt

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25034080 - 44139 Dortmund – Innenstadt**

## Ein erster Eindruck

Die angebotene Maisonettewohnung befindet sich im 3. + 4. Obergeschoss eines komplett sanierten Fünfparteienhauses im Dortmunder Kreuzviertel- /Saarlandstraßenviertel mit insgesamt vier Dachterrassen.

Die Wohnung mit innenliegender Wendeltreppe verfügt über einen großzügigen Wohn-Essbereich (offene Küche & Wohnzimmer), ein Badezimmer mit Glasdusche und Badewanne, eine separate Gästetoilette, sowie einen Schlafbereich im oberen Bereich der Wohnung und eignet sich somit ideal für Singles oder Paare.

Beide Etagen verfügen über eine neue, hochwertige und besonders geräuscharme Klimaanlage von Samsung.

In der Warmmiete von 1.670€ ist die Einbauküche mit 100€ schon enthalten.

Dieser Wohnung steht ein Kellerraum zur Verfügung. Separater Waschkeller für Waschmaschine und Trockner vorhanden.

Das Objekt kann ab sofort bezogen werden.

**Objektnummer: 25034080 - 44139 Dortmund – Innenstadt**

## Ausstattung und Details

- neue energieeffiziente Buderus Heizungsanlage
- saniert in 2023
- hochwertige Einbauküche
- Samsung Klimaanlage
- Sicherheitstüren
- Videogegensprechanlage
- VIER Balkone !!!

**Objektnummer: 25034080 - 44139 Dortmund – Innenstadt**

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in zentraler, dennoch ruhiger Lage des Dortmunder Saarland-, bzw. Kreuzviertels.

Verschiedene Restaurants, Bäckereien, Cafés, Supermärkte und Ärzte sind fußläufig zu erreichen. Außerdem liegen verschiedene weitere Grün- und Parkanlagen, Fitnessstudios, Modegeschäfte, Bars und Reinigungen in direkter Lage.

Die Anbindung an die U-Bahn ist in 2 Minuten zu Fuß entfernt. Das Fußballstadion und der Westfalenpark sowie Hallen- und Freibäder sind ebenfalls fußläufig zu erreichen.

Es handelt sich um eine der begehrtesten Lagen in Dortmund.

**Objektnummer: 25034080 - 44139 Dortmund – Innenstadt**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.12.2032.

Endenergieverbrauch beträgt 44.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1920.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

**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: 25034080 - 44139 Dortmund – Innenstadt**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Deniz Secer

---

Feldbank 1, 44265 Dortmund

Tel.: +49 231 - 49 66 55 0

E-Mail: [dortmund@von-poll.com](mailto:dortmund@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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