

Dortmund - Kirchhörde

# Elegante Etagenwohnung mit Kamin, Sauna und Doppelgarage in grüner Lage

Objektnummer: 26034037x



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

**KAUFPREIS: 389.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 119 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5**

**Objektnummer: 26034037x - 44229 Dortmund - Kirchhörde**

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

Objektnummer: 26034037x - 44229 Dortmund - Kirchhörde

## Auf einen Blick

Objektnummer	26034037x	Kaufpreis	389.000 EUR
Wohnfläche	ca. 119 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Etage	1	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3.5	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	2	Nutzfläche	ca. 65 m <sup>2</sup>
Badezimmer	1	Ausstattung	Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche, Balkon
Baujahr	1985		
Stellplatz	2 x Garage		

Objektnummer: 26034037x - 44229 Dortmund - Kirchhörde

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	92.50 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	11.09.2028	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1985

Objektnummer: 26034037x - 44229 Dortmund - Kirchhörde

## Die Immobilie



Objektnummer: 26034037x - 44229 Dortmund - Kirchhörde

## Die Immobilie



Objektnummer: 26034037x - 44229 Dortmund - Kirchhörde

## Die Immobilie



Objektnummer: 26034037x - 44229 Dortmund - Kirchhörde

## Die Immobilie



Objektnummer: 26034037x - 44229 Dortmund - Kirchhörde

## Die Immobilie



Objektnummer: 26034037x - 44229 Dortmund - Kirchhörde

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin:

T.: 0231-49 66 55 0

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

Objektnummer: 26034037x - 44229 Dortmund - Kirchhörde

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26034037x - 44229 Dortmund - Kirchhörde**

## **Ein erster Eindruck**

Diese äußerst gepflegte Etagenwohnung aus dem Baujahr 1985 überzeugt durch eine Wohnfläche von ca. 119 m<sup>2</sup> und zahlreichen Ausstattungsmerkmalen. Mit 3,5 Zimmern, darunter zwei Schlafzimmer und ein Badezimmer, bietet diese Wohnung ein ausgewogenes Raumangebot für unterschiedliche Lebenskonzepte. Die Wohnung befindet sich in einer Top Lage, die eine ausgezeichnete Anbindung sowie alle Vorteile des städtischen Wohnens vereint. Die Gesamtausstattung entspricht einer gehobenen Qualität, erkennbar bereits beim ersten Betreten. Das Gesamtbild wird durch klare Linien und helle Räume geprägt. Ein besonderes Highlight ist der großzügige Saunabereich inkl. Sauna im Untergeschoss mit ca. 35 m<sup>2</sup>, der zu entspannten Stunden nach einem arbeitsreichen Tag einlädt. Darüber hinaus steht Ihnen ein großer ca. 30 m<sup>2</sup> Kellerraum zur Verfügung, der weitere Nutzungs- und Abstellmöglichkeiten bietet. Diese zusätzlichen Flächen sind sowohl funktional als auch komfortabel und werten das Wohnangebot spürbar auf.

Das großzügige Raumangebot wird ideal ergänzt durch zwei Balkone, die zu erholsamen Stunden im Freien einladen und Ihnen flexible Nutzungsmöglichkeiten bieten – sei es für den Morgenkaffee oder den entspannten Tagesausklang. Ein weiteres Ausstattungsmerkmal ist der Kamin, der insbesondere in den kälteren Monaten für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgt. Die vorhandene Einbauküche fügt sich harmonisch in das Gesamtbild der Wohnung ein und bietet Ihnen alle Annehmlichkeiten für den täglichen Bedarf sowie für gesellige Abende mit Familie und Freunden. Zur Wohnung gehört zudem eine bereits im Kaufpreis enthaltene Doppelgarage, die Ihnen komfortable Parkmöglichkeiten für zwei Fahrzeuge bietet. Dies stellt einen besonderen Mehrwert dar, da Sie sich keine Gedanken um separate Parkplätze machen müssen. Die gesamte Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand und vermittelt bei jedem Besuch ein behagliches Gefühl. Verwirklichen Sie Ihren Wohntraum in dieser Wohnung, die nicht nur durch Ihre Wohnfläche besticht.

Für weitere Informationen oder einen persönlichen Besichtigungstermin freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme. Entdecken Sie vor Ort, was diese Wohnung in Top Lage zu bieten hat!

**Objektnummer: 26034037x - 44229 Dortmund - Kirchhörde**

## **Ausstattung und Details**

- **Doppelgarage im Kaufpreis schon inklusive**
- **Kamin**
- **Saunabereich inkl. Sauna im UG ca. 35m<sup>2</sup>**
- **großer zusätzlicher Kellerraum von ca. 30m<sup>2</sup>**
- **zwei Balkone insg. ca. 21m<sup>2</sup>**
- **inkl. Einbauküche**
- **eigene Waschküche**

**Objektnummer: 26034037x - 44229 Dortmund - Kirchhörde**

## **Alles zum Standort**

**Die Wohnung befindet sich in Dortmund-Kirchhörde, einer der exklusivsten und beliebtesten Wohngegenden der Stadt. Kirchhörde ist geprägt von einer ruhigen, grünen Umgebung, einer gepflegten Nachbarschaft sowie einer ausgezeichneten Infrastruktur. Hier genießen Sie eine perfekte Kombination aus naturnahem Wohnen und urbaner Lebensqualität.**

**Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, hochwertige Gastronomie sowie Arztpraxen und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch Schulen, Kindergärten und Freizeitangebote sind bequem erreichbar und machen den Stadtteil besonders attraktiv für Paare und Familien.**

**Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die B54 gelangen Sie schnell in die Dortmunder Innenstadt und haben zugleich eine optimale Anbindung an die A45 und A40 in Richtung Ruhrgebiet und Sauerland. Der öffentliche Nahverkehr ist ebenfalls bestens ausgebaut – mit nahegelegenen Bus- und Bahnverbindungen erreichen Sie das Dortmunder Zentrum sowie die umliegenden Stadtteile komfortabel.**

**Kirchhörde steht für Lebensqualität auf höchstem Niveau: eine ruhige und sichere Wohnlage, ein attraktives Umfeld und die ideale Nähe sowohl zur Natur als auch zur Innenstadt.**

**Objektnummer: 26034037x - 44229 Dortmund - Kirchhörde**

## Weitere Informationen

**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: 26034037x - 44229 Dortmund - Kirchhörde**

## **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)**