

**Dortmund - Kirchhörde**

# Charmante Eigentumswohnung mit Balkon und Tiefgaragenstellplatz in beliebter Lage von Kirchhörde

**Objektnummer: 26034032x**



**KAUFPREIS: 265.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 69 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

**Objektnummer: 26034032x - 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: 26034032x - 44229 Dortmund - Kirchhörde

## Auf einen Blick

Objektnummer	26034032x	Kaufpreis	265.000 EUR
Wohnfläche	ca. 69 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Etage	1	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	2	Modernisierung / Sanierung	2026
Schlafzimmer	1	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Nutzfläche	ca. 5 m <sup>2</sup>
Baujahr	1985	Ausstattung	Gäste-WC, Balkon
Stellplatz	1 x Tiefgarage		

Objektnummer: 26034032x - 44229 Dortmund - Kirchhörde

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Fußbodenheizung</b>	Energieausweis	<b>VERBRAUCH</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Strom</b>	Endenergieverbrauch	<b>97.00 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>21.03.2031</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>C</b>
Befuerung	<b>Elektro</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>1985</b>

Objektnummer: 26034032x - 44229 Dortmund - Kirchhörde

## Die Immobilie



Objektnummer: 26034032x - 44229 Dortmund - Kirchhörde

## Die Immobilie



Objektnummer: 26034032x - 44229 Dortmund - Kirchhörde

## Die Immobilie



Objektnummer: 26034032x - 44229 Dortmund - Kirchhörde

## Die Immobilie



Objektnummer: 26034032x - 44229 Dortmund - Kirchhörde

## Die Immobilie



Objektnummer: 26034032x - 44229 Dortmund - Kirchhörde

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0231 - 49 66 55 0

Shop Dortmund & Herdecke | Feldbank 1 | 44265 Dortmund | dortmund@von-poll.com

**Objektnummer: 26034032x - 44229 Dortmund - Kirchhörde**

## **Ein erster Eindruck**

**In beehrter Bestlage von Dortmund-Kirchhörde präsentiert sich diese attraktiv renovierte Eigentumswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 69 m<sup>2</sup>. Die Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses im beliebten Dortmunder Süden und überzeugt durch ihre ruhige, grüne Umgebung sowie eine hervorragende Infrastruktur. Der durchdachte Grundriss umfasst ein großzügiges Wohnzimmer, die Küche, ein gemütliches Schlafzimmer, das Badezimmer, sowie ein separates Gäste-WC und einen Abstellraum. Vom hellen Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt auf den schönen Balkon, der zum Entspannen einlädt und zusätzlichen Wohnkomfort bietet.**

**Die Wohnung wurde erst in diesem Jahr renoviert: Ein neuer Fußboden sorgt für eine moderne und hochwertige Atmosphäre, während die frisch gestrichenen Wände ein sofortiges Einziehen ermöglichen.**

**Ein weiterer Pluspunkt ist der zur Wohnung gehörende Stellplatz in der Tiefgarage, der komfortables und sicheres Parken ermöglicht – ein besonders wertvolles Extra in dieser begehrten Wohnlage.**

**Die Lage im Stadtteil Kirchhörde gehört zu den gefragtesten Wohnlagen im Süden von Dortmund. Hier genießen Sie eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen, viel Grün und gleichzeitig guter Anbindung an die Innenstadt sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeitangebote.**

**Diese Immobilie eignet sich sowohl zur Eigennutzung als auch als attraktive Kapitalanlage in einer der besten Wohnlagen von Dortmund.**

**Objektnummer: 26034032x - 44229 Dortmund - Kirchhörde**

## **Ausstattung und Details**

### **Balkon**

**neuer Boden (Vinylparkett)**

**Wände frisch gestrichen**

**Rollläden**

**neue Rollladengurte**

**Fußbodenheizung**

**Stellplatz in der Tiefgarage inklusive**

**Toplage im Dortmunder Süden/ Kirchhörde**

**Objektnummer: 26034032x - 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: 26034032x - 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: 26034032x - 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)**