

Dortmund – Kirchhörde

# Altbaucharme in Bestlage des Dortmunder Südens

Objektnummer: 25034089



KAUFPREIS: 695.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 195 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7.5 • GRUNDSTÜCK: 886 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25034089 - 44229 Dortmund – Kirchhörde

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

Objektnummer: 25034089 - 44229 Dortmund – Kirchhörde

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25034089   |
| Wohnfläche   | ca. 195 m² |
| Dachform     | Satteldach |
| Zimmer       | 7.5        |
| Schlafzimmer | 6          |
| Badezimmer   | 2          |
| Baujahr      | 1948       |
| Stellplatz   | 2 x Garage |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 695.000 EUR                                                               |
| Haus        | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche  | ca. 48 m²                                                                 |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon       |

Objektnummer: 25034089 - 44229 Dortmund – Kirchhörde

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 368.10 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 09.11.2035     | Energie-Effizienzklasse     | H              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1948           |

Objektnummer: 25034089 - 44229 Dortmund – Kirchhörde

## Die Immobilie



Objektnummer: 25034089 - 44229 Dortmund – Kirchhörde

## Die Immobilie



Objektnummer: 25034089 - 44229 Dortmund – Kirchhörde

## Die Immobilie



Objektnummer: 25034089 - 44229 Dortmund – Kirchhörde

## Die Immobilie



Objektnummer: 25034089 - 44229 Dortmund – Kirchhörde

## Die Immobilie



Objektnummer: 25034089 - 44229 Dortmund – Kirchhörde

## Die Immobilie



Objektnummer: 25034089 - 44229 Dortmund – Kirchhörde

## Die Immobilie



Objektnummer: 25034089 - 44229 Dortmund – Kirchhörde

## Die Immobilie



Objektnummer: 25034089 - 44229 Dortmund – Kirchhörde

## Die Immobilie



Objektnummer: 25034089 - 44229 Dortmund – Kirchhörde

## Die Immobilie



VON POLL  
IMMOBILIEN



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Objektnummer: 25034089 - 44229 Dortmund – Kirchhörde

## Ein erster Eindruck

In einer der begehrtesten Wohnlagen des Dortmunder Südens präsentiert sich dieses freistehende Einfamilienhaus mit unverwechselbarem Charme und viel Potential. Das ursprünglich im Jahr 1948 errichtete Haus wurde 1977 um einen großzügigen Anbau erweitert – in diesem Zuge entstand auch das Schwimmbad im Untergeschoss.

Das Anwesen verbindet den Charme der Nachkriegsarchitektur mit dem Komfort eines erweiterten Familienhauses und liegt in einer ruhigen, grünen und dennoch zentralen Lage von Dortmund-Kirchhörde – einem der exklusivsten Stadtteile Dortmunds.

Bereits beim Betreten des Hauses spürt man den besonderen Charakter dieser Immobilie: Hochwertiger, alter Parkettboden, solnhofener Platten und ein gemütlicher Kamin verleihen dem Wohnbereich eine warme und einladende Atmosphäre. Der Blick aus dem großzügigen Wohnzimmer öffnet sich in den herrlich eingewachsenen Garten, der nicht nur viel Privatsphäre, sondern auch eine wunderschöne Kulisse für entspannte Stunden bietet. Im Erdgeschoss befinden sich zudem eine Küche sowie ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Arbeits- oder Gästezimmer eignet.

Im Obergeschoss stehen vier Schlafzimmer zur Verfügung. Besonders hervorzuheben ist das Schlafzimmer im Anbau: Es beeindruckt durch seine hohe Decke, helle Fensterflächen und eine großzügige Raumwirkung. Von hier aus besteht Zugang zum Spitzboden, der als zusätzliche Nutzfläche dient.

Das Haus ist voll unterkellert. Neben praktischen Abstellräumen befindet sich hier das Schwimmbad, das Ihnen Erholung und Freizeitkomfort direkt im eigenen Zuhause bietet.

Der eingewachsene Garten mit altem Baumbestand schafft eine idyllische Privatsphäre und bietet ideale Bedingungen für Gartenliebhaber oder Familien mit Kindern. Zur Immobilie gehören zudem eine im Haus integrierte Garage sowie eine weitere separate Garage.

Objektnummer: 25034089 - 44229 Dortmund – Kirchhörde

## Alles zum Standort

Das Einfamilienhaus befindet sich in ruhiger und grüner Wohnlage im Dortmunder Süden. Die Straße ist eine gepflegte Wohnstraße mit Einfamilienhäusern und grenzt direkt an ein weitläufiges Waldgebiet – ideal für Spaziergänge, Jogging oder Erholung im Grünen. Trotz der naturnahen Umgebung ist die städtische Infrastruktur hervorragend:

- Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im Ortszentrum von Kirchhörde
- Schulen und Kindergärten sind fußläufig oder in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar.
- Bus- und Bahnverbindungen sorgen für eine gute Anbindung an die Dortmunder Innenstadt;

Die Autobahnen A40, A44 und A45 sind schnell erreichbar und ermöglichen eine gute Verbindung in das gesamte Ruhrgebiet.

Freizeitangebote wie Sportvereine, Wald- und Radwege sowie Restaurants und Cafés runden das Umfeld ab.

Die Lage vereint somit ruhiges Wohnen im Grünen mit einer sehr guten Infrastruktur und Verkehrsanbindung – ideal für Familien und Berufspendler.

Objektnummer: 25034089 - 44229 Dortmund – Kirchhörde

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 9.11.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 368.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1948.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25034089 - 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)