

Dortmund – Brackel

# gut geschnittene Wohnung in ruhiger Wohnlage

Objektnummer: 25034079



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

MIETPREIS: 600 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 50 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25034079 - 44309 Dortmund – Brackel

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

Objektnummer: 25034079 - 44309 Dortmund – Brackel

## Auf einen Blick

Objektnummer	25034079
Wohnfläche	ca. 50 m <sup>2</sup>
Etage	2
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1960
Stellplatz	1 x Freiplatz, 40 EUR (Miete)

Mietpreis	600 EUR
Nebenkosten	120 EUR
Wohnung	Dachgeschoss
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 10 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 25034079 - 44309 Dortmund – Brackel

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	135.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	08.05.2035	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1960

Objektnummer: 25034079 - 44309 Dortmund – Brackel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25034079 - 44309 Dortmund – Brackel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25034079 - 44309 Dortmund – Brackel

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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: 25034079 - 44309 Dortmund – Brackel

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte und sehr helle Dachgeschosswohnung wurde erst vor einem Jahr aufwendig saniert. Sie befindet sich in einem ruhigen Mehrfamilienhaus und besticht durch ihre helle, freundliche Atmosphäre. Der offene Grundriss, die gemütliche Ausstattung und der wunderschöne Blick ins Grüne sorgen für ein besonders angenehmes Wohngefühl.

Eine moderne Küche ist im Mietpreis schon enthalten.

Vereinbaren Sie noch heute Ihren ganz persönlichen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 25034079 - 44309 Dortmund – Brackel

## Ausstattung und Details

- ruhige Seitenstraße in gefragter Lage von Brackel
- gute Mieterstruktur
- gepflegte Außenanlagen
- Außenstellplatz zur Anmietung vorhanden
- inkl. neuwertiger Küche
- Wohnung erst 2024 komplett saniert
- neue Dachflächenfenster
- Downlights in den Decken schon integriert

Objektnummer: 25034079 - 44309 Dortmund – Brackel

## Alles zum Standort

Dortmund-Brackel zählt zu den bevorzugten Wohnlagen der Stadt. Das Umfeld ist durch ruhige Wohnstraßen, gepflegte Bebauung und viel Grün geprägt. Schulen, Kindergärten, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in direkter Umgebung. Die ÖPNV-Anbindung ist hervorragend – mit U-Bahn, S-Bahn und Buslinien in alle Richtungen. Die Innenstadt ist in wenigen Fahrminuten erreichbar, ebenso die Anbindung an die B1 und A40.

Objektnummer: 25034079 - 44309 Dortmund – Brackel

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 8.5.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 135.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 25034079 - 44309 Dortmund – Brackel

## 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)