

Dortmund – Schanze

# Tolle Eigentumswohnung mit Blick ins Grüne

Objektnummer: 24034019



KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 86 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24034019 - 44227 Dortmund – Schanze

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

Objektnummer: 24034019 - 44227 Dortmund – Schanze

## Auf einen Blick

Objektnummer	24034019
Wohnfläche	ca. 86 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Etage	2
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1995
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 20000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	295.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 10 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24034019 - 44227 Dortmund – Schanze

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergieverbrauch	73.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	07.12.2024	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24034019 - 44227 Dortmund – Schanze

## Die Immobilie



Objektnummer: 24034019 - 44227 Dortmund – Schanze

## Die Immobilie



Objektnummer: 24034019 - 44227 Dortmund – Schanze

## Die Immobilie



Objektnummer: 24034019 - 44227 Dortmund – Schanze

## Die Immobilie



Objektnummer: 24034019 - 44227 Dortmund – Schanze

## Die Immobilie



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2023

**Top-Makler Dortmund**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

Objektnummer: 24034019 - 44227 Dortmund – Schanze

## 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: 24034019 - 44227 Dortmund – Schanze

## Ein erster Eindruck

Diese attraktive Eigentumswohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses in beliebter Lage des Dortmunder Südens. Mit hellen Fliesenböden und großen Fensterflächen ist die Wohnung klassisch ausgestattet. Der Fokus der Wohnung liegt auf dem großzügigen Wohnraum mit offener Küche und Zugang zu dem Balkon mit herrlichem Blick ins Grüne. Hier bietet sich viel Raum zur freien Entfaltung. Die Einbauküche kann nach Absprache übernommen werden. Mit zwei Schlafzimmern eignet sich die Wohnung gleichermaßen für Singles, Paare und die kleine Familie. Das geräumige Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet. Ein separates Gäste-WC ist ebenfalls vorhanden. Ein Kellerraum gehört zur Wohnung und bietet Stauraum. Die gesamte Immobilie, insbesondere Außenanlagen und Treppenhaus, ist sehr ansprechend und repräsentativ. Ein Tiefgaragenstellplatz kann optional erworben werden.

Objektnummer: 24034019 - 44227 Dortmund – Schanze

## Ausstattung und Details

- Balkon
- Fußbodenheizung
- Gäste WC
- Blick ins Grüne
- Gegensprechanlage
- Tiefgaragenstellplatz optional zu erwerben
- moderne Gaszentralheizung neu in 2023

Objektnummer: 24034019 - 44227 Dortmund – Schanze

## Alles zum Standort

Die hier angebotene Wohnung befindet sich in einem der gefragtesten und exklusivsten Vororte des Dortmunder-Südens. Die Lage besticht durch ihre idyllische und grüne Umgebung. Im nahe gelegenen Ortskern von Kirchhörde befinden sich Banken, Apotheken, Ärzte, ein Supermarkt, sowie diverse Restaurants.

Objektnummer: 24034019 - 44227 Dortmund – Schanze

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.12.2024. Endenergieverbrauch beträgt 73.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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: 24034019 - 44227 Dortmund – Schanze

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Deniz Secer

---

Feldbank 1 Dortmund  
E-Mail: [dortmund@von-poll.com](mailto:dortmund@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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