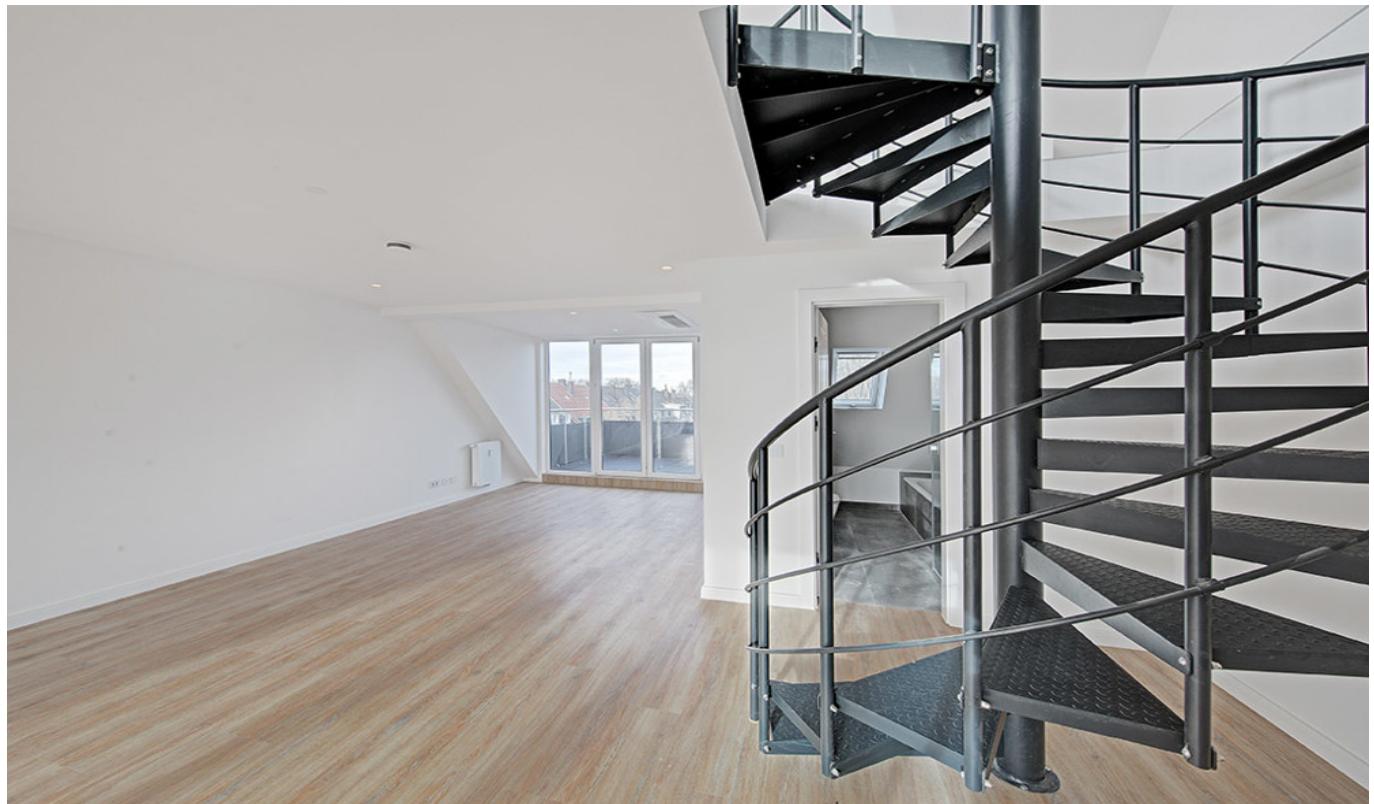


Dortmund – Innenstadt

Exklusive Citywohnung mit vier Terrassen!

Objektnummer: 25034080



MIETPREIS: 1.370 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 100 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25034080 - 44139 Dortmund – Innenstadt

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

Objektnummer: 25034080 - 44139 Dortmund – Innenstadt

Auf einen Blick

Objektnummer	25034080	Mietpreis	1.370 EUR
Wohnfläche	ca. 100 m ²	Nebenkosten	300 EUR
Dachform	Satteldach	Wohnungstyp	Maisonette
Etage	3	Modernisierung / Sanierung	2023
Zimmer	2	Zustand der Immobilie	saniert
Schlafzimmer	1	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Nutzfläche	ca. 7 m ²
Baujahr	1920	Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25034080 - 44139 Dortmund – Innenstadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<u>Zentralheizung</u>
Wesentlicher Energieträger	<u>Gas</u>
Energieausweis gültig bis	<u>07.12.2032</u>
Befeuerung	<u>Gas</u>

Energieausweis	<u>Verbrauchsausweis</u>
Endenergie-verbrauch	<u>44.60 kWh/m²a</u>
Energie-Effizienzklasse	<u>A</u>
Baujahr laut Energieausweis	<u>1920</u>

Objektnummer: 25034080 - 44139 Dortmund – Innenstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 25034080 - 44139 Dortmund – Innenstadt

Die Immobilie



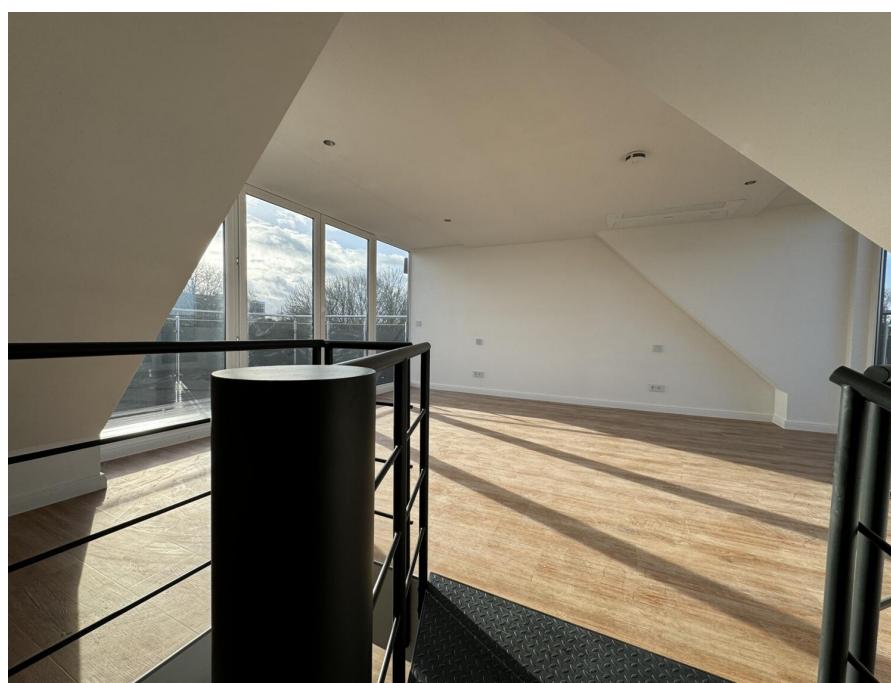
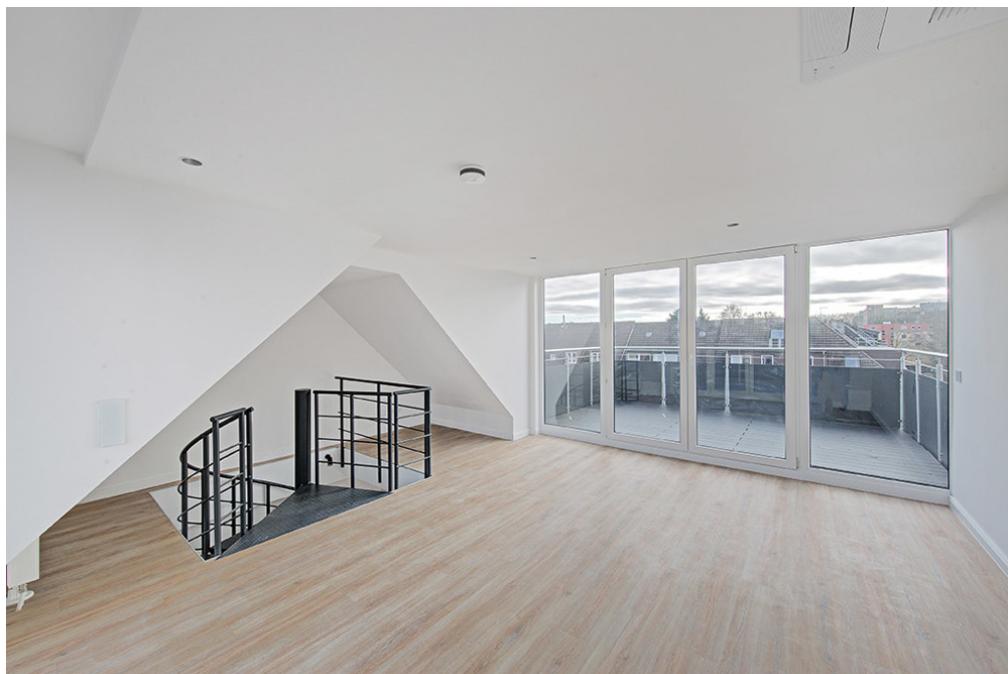
Objektnummer: 25034080 - 44139 Dortmund – Innenstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 25034080 - 44139 Dortmund – Innenstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 25034080 - 44139 Dortmund – Innenstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 25034080 - 44139 Dortmund – Innenstadt

Die Immobilie



Capital

MAKLER-KOMPASS
WOHNEN

Top-Makler Dortmund

★★★★★

Höchstnote für

von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 10/26

Objektnummer: 25034080 - 44139 Dortmund – Innenstadt

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

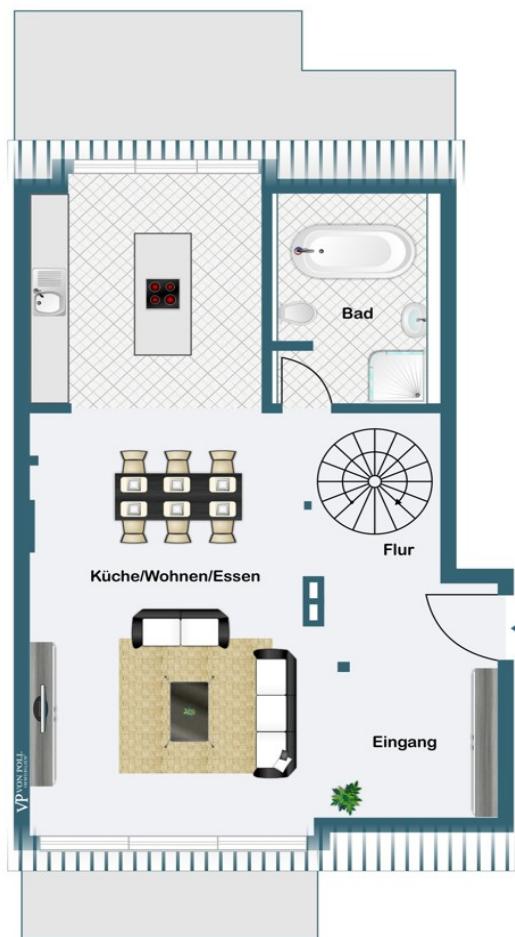
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0231-49 66 55 0

www.von-poll.com

Objektnummer: 25034080 - 44139 Dortmund – Innenstadt

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25034080 - 44139 Dortmund – Innenstadt

Ein erster Eindruck

Die angebotene Maisonettewohnung befindet sich im 3. + 4. Obergeschoss eines komplett sanierten Fünfparteienhauses im Dortmunder Kreuzviertel- /Saarlandstraßenviertel mit insgesamt vier Dachterrassen.

Die Wohnung mit innenliegender Wendeltreppe verfügt über einen großzügigen Wohn-Essbereich (offene Küche & Wohnzimmer), ein Badezimmer mit Glasdusche und Badewanne, eine separate Gästetoilette, sowie einen Schlafbereich im oberen Bereich der Wohnung und eignet sich somit ideal für Singles oder Paare.

Beide Etagen verfügen über eine neue, hochwertige und besonders geräuscharme Klimaanlage von Samsung.

In der Warmmiete von 1.670€ ist die Einbauküche mit 100€ schon enthalten.

Dieser Wohnung steht ein Kellerraum zur Verfügung. Separater Waschkeller für Waschmaschine und Trockner vorhanden.

Das Objekt kann ab sofort bezogen werden.

Objektnummer: 25034080 - 44139 Dortmund – Innenstadt

Ausstattung und Details

- neue energieeffiziente Buderus Heizungsanlage
- saniert in 2023
- hochwertige Einbauküche
- Samsung Klimaanlage
- Sicherheitstüren
- Videogegensprechanlage
- VIER Balkone !!!

Objektnummer: 25034080 - 44139 Dortmund – Innenstadt

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in zentraler, dennoch ruhiger Lage des Dortmunder Saarland-, bzw. Kreuzviertels.

Verschiedene Restaurants, Bäckereien, Cafés, Supermärkte und Ärzte sind fußläufig zu erreichen. Außerdem liegen verschiedene weitere Grün- und Parkanlagen, Fitnessstudios, Modegeschäfte, Bars und Reinigungen in direkter Lage.

Die Anbindung an die U-Bahn ist in 2 Minuten zu Fuß entfernt. Das Fußballstadion und der Westfalenpark sowie Hallen- und Freibäder sind ebenfalls fußläufig zu erreichen.

Es handelt sich um eine der begehrtesten Lagen in Dortmund.

Objektnummer: 25034080 - 44139 Dortmund – Innenstadt

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.12.2032.

Endenergieverbrauch beträgt 44.60 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1920.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

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: 25034080 - 44139 Dortmund – Innenstadt

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com