

Dortmund - Kirchhörde

# Exklusive Eigentumswohnung in Bestlage mit Aufzug

Objektnummer: 26034022



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

**KAUFPREIS: 549.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 26034022 - 44229 Dortmund - Kirchhörde**

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

Objektnummer: 26034022 - 44229 Dortmund - Kirchhörde

## Auf einen Blick

Objektnummer	26034022	Kaufpreis	549.000 EUR
Wohnfläche	ca. 120 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Etage	1	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3		
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1		
Baujahr	2003	Zustand der Immobilie	gepflegt
Stellplatz	1 x Tiefgarage	Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 10 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26034022 - 44229 Dortmund - Kirchhörde

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	64.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	21.08.2027	Energieeffizienzklasse	B
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2003

Objektnummer: 26034022 - 44229 Dortmund - Kirchhörde

## Die Immobilie



Objektnummer: 26034022 - 44229 Dortmund - Kirchhörde

## Die Immobilie



Objektnummer: 26034022 - 44229 Dortmund - Kirchhörde

## Die Immobilie



Objektnummer: 26034022 - 44229 Dortmund - Kirchhörde

## 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: 26034022 - 44229 Dortmund - Kirchhörde**

## Ein erster Eindruck

In einer der gefragtesten Wohnadressen Dortmunds erwartet Sie diese zeitlos elegante Eigentumswohnung, die durch hochwertige Ausstattung, großzügige Raumgestaltung und ein unvergleichliches Wohnambiente begeistert.

Auf ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche eröffnet sich ein Wohnerlebnis, das Komfort und Stil perfekt vereint: Das großzügige Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon lädt zu entspannten Stunden im Freien ein.

Eine ans Wohnzimmer angrenzende hochwertige Einbauküche ist im Kaufpreis schon enthalten. Diese lässt keine Wünsche offen und besticht durch ihr Design und die hochwertigen Markengeräte wie Berbel.

Die Wohnung verfügt über zwei helle, großzügige Schlafzimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten – als Rückzugsort, Gästezimmer oder Homeoffice. Das hochwertige Badezimmer vermittelt Wellness-Atmosphäre und lässt keine Wünsche offen.

Ein separates Gäste-WC ist ebenfalls vorhanden.

Ein praktischer Abstellraum in der Wohnung sowie ein separater Kellerraum bieten zusätzlichen Stauraum.

Ausstattungsdetails wie Fußbodenheizung und elektrische Rollläden unterstreichen den gehobenen Wohnstandard. Dank Aufzug ist die Wohnung komfortabel erreichbar.

Alle Fenster sind mit Fliegengittern und hochwertigen, innenliegenden Plissees ausgestattet.

Ein weiterer Pluspunkt:

Ein Tiefgaragenstellplatz ist im Kaufpreis schon inklusive.

Die Lage in Dortmund-Kirchhörde zählt zu den besten der Stadt: Ruhig, grün und dennoch hervorragend angebunden. Hier genießen Sie eine exklusive Nachbarschaft, kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Schulen – und profitieren gleichzeitig von der Nähe zur Natur sowie zur Dortmunder Innenstadt.

Diese Wohnung ist ideal für anspruchsvolle Paare oder kleine Familien, die ein Zuhause suchen, das Eleganz, Komfort und eine der besten Lagen Dortmunds miteinander verbindet.

Fazit: Ein zeitlos schönes Domizil, das mehr bietet als nur vier Wände – hier wohnen Sie auf höchstem Niveau.

**Objektnummer: 26034022 - 44229 Dortmund - Kirchhörde**

## Ausstattung und Details

inkl. Tiefgaragenstellplatz

inkl. hochwertiger u. moderner Einbauküche

Aufzug im Haus

Fußbodenheizung

Balkon

elektrische Rollläden

Gäste-WC

Abstellraum

Kellerraum

**Objektnummer: 26034022 - 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: 26034022 - 44229 Dortmund - Kirchhörde**

## Sonstige Angaben

**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: 26034022 - 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)