

Dortmund - Kirchhörde

# Exklusive Wohnung in Bestlage mit Aufzug

Objektnummer: 26034036



MIETPREIS: 1.250 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 101 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

**Objektnummer: 26034036 - 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: 26034036 - 44229 Dortmund - Kirchhörde

## Auf einen Blick

Objektnummer	26034036	Mietpreis	1.250 EUR
Wohnfläche	ca. 101 m <sup>2</sup>	Nebenkosten	350 EUR
Etage	1	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Zimmer	3	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	2	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Nutzfläche	ca. 5 m <sup>2</sup>
Baujahr	2001	Ausstattung	Gäste-WC, Balkon
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 85 EUR (Miete)		

Objektnummer: 26034036 - 44229 Dortmund - Kirchhörde

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Fußbodenheizung</b>	Energieausweis	<b>Verbrauchsausweis</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Gas</b>	Endenergieverbrauch	<b>67.80 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>25.02.2028</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>B</b>
Befuerung	<b>Gas</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>2001</b>

Objektnummer: 26034036 - 44229 Dortmund - Kirchhörde

## Die Immobilie



Objektnummer: 26034036 - 44229 Dortmund - Kirchhörde

## Die Immobilie



Objektnummer: 26034036 - 44229 Dortmund - Kirchhörde

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26034036 - 44229 Dortmund - Kirchhörde**

## **Die Immobilie**



Objektnummer: 26034036 - 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: 26034036 - 44229 Dortmund - Kirchhörde

## Die Immobilie



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

**Objektnummer: 26034036 - 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. 101 m<sup>2</sup> Wohnfläche eröffnet sich ein Wohnerlebnis, das Komfort und Stil perfekt vereint: Das großzügige Wohnzimmer mit Zugang zum überdachten Balkon mit Markise lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Ein zweiter, kleiner Balkon am Schlafzimmer sorgt für zusätzlichen Charme.**

**Die Wohnung verfügt über zwei helle, großzügige Schlafzimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten – als Rückzugsort, Gästezimmer oder Homeoffice. Das hochwertige Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Bidet 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. Ein weiterer Pluspunkt: Ein Tiefgaragenstellplatz kann optional angemietet werden.**

**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 Alle, 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: 26034036 - 44229 Dortmund - Kirchhörde**

## **Ausstattung und Details**

**Aufzug im Haus**

**Fußbodenheizung**

**zwei Balkone**

**Parkettboden**

**elektrische Rollläden**

**Gäste-WC**

**Abstellraum**

**Kellerraum**

**Tiefgaragenstellplatz kann optional angemietet werden werden (85€ monatlich)**

**Objektnummer: 26034036 - 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: 26034036 - 44229 Dortmund - Kirchhörde**

## **Sonstige Angaben**

**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: 26034036 - 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)**