

Dortmund - Kirchhörde

Wohnen in Bestlage von Kirchhörde mit Aufzug, Balkon und TG-Stellplatz

Objektnummer: 26034067

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



MIETPREIS: 1.850 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 143 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26034067 - 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: 26034067 - 44229 Dortmund - Kirchhörde

Auf einen Blick

Objektnummer	26034067
Wohnfläche	ca. 143 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	2011
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 120 EUR (Miete)

Mietpreis	1.850 EUR
Nebenkosten	550 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Modernisierung / Sanierung	2026
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 15 m ²
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26034067 - 44229 Dortmund - Kirchhörde

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	48.52 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	13.05.2035	Energie-Effizienzklasse	A
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2011

Objektnummer: 26034067 - 44229 Dortmund - Kirchhörde

Die Immobilie



Objektnummer: 26034067 - 44229 Dortmund - Kirchhörde

Die Immobilie



Objektnummer: 26034067 - 44229 Dortmund - Kirchhörde

Die Immobilie



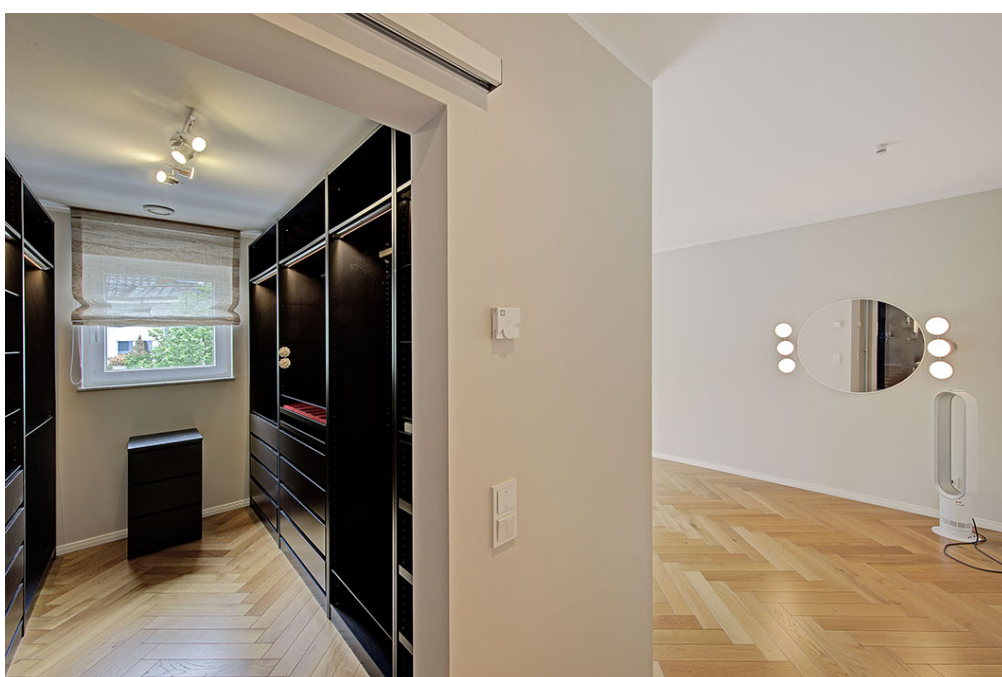
Objektnummer: 26034067 - 44229 Dortmund - Kirchhörde

Die Immobilie



Objektnummer: 26034067 - 44229 Dortmund - Kirchhörde

Die Immobilie



Objektnummer: 26034067 - 44229 Dortmund - Kirchhörde

Die Immobilie



Objektnummer: 26034067 - 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: 26034067 - 44229 Dortmund - Kirchhörde

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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: 26034067 - 44229 Dortmund - Kirchhörde

Ein erster Eindruck

Eine Wohnung mit Niveau und Komfort. Perfekt für Zwei mit Anspruch.

Die Wohnung am Ende einer Sackgasse, liegt im 1. Obergeschoss eines modernen 5-Familienhauses und steht für zeitloses & bequemes Wohnen: Ein Aufzug verbindet treppenlos die Wohn- und Keller-Geschosse.

Über einen geräumigen Flur gelangt man zum einen in den ruhigen Schlafbereich mit separater Ankleide und modernem Luxusbad en Suite, zum anderen in ein zweites Schlafzimmer oder Gäste-Zimmer, vorbei an dem geschmackvollen Gäste Duschbad.

Der offen konzipierte Koch- Ess- und Wohnbereich mit dem davor liegenden Süd-West-Balkon ermöglicht eine entspannte Kommunikation und bietet genügend Platz für moderne Einrichtungs-Ideen.

Die stilvolle SieMatic-Küche in Hochglanz weiß mit separatem Kühl-Gefrierschrank schenkt zudem sofortiges Kochvergnügen.

Ein zusätzliches Arbeitszimmer mit Blick auf den sonnigen Balkon ergänzt die Fläche perfekt.

Die beiden praktischen Abstellräume in der Wohnung und der große eigene Kellerraum mit zusätzlichem Wasch- und Trockenkeller runden das Angebot selbstbewusst ab.

Fehlt nur noch der Hinweis auf die geräumige Tiefgarage mit eigenem Stellplatz. Perfekt.

Lassen Sie sich dieses begehrte Angebot nicht entgehen und rufen Sie uns zur Vereinbarung einer individuellen Besichtigung an.

Wir freuen uns auf Sie.

Objektnummer: 26034067 - 44229 Dortmund - Kirchhörde

Ausstattung und Details

Das moderne Mehrfamilienhaus mit insgesamt 5 Einheiten wurde 2011 massiv mit Vollkeller und Tiefgarage gebaut und mit hochwertigen Materialien ausgestattet:

- In sämtlichen Räumen wurde ein klassisches Eiche Fischgrät-Parkett verlegt
- Tageslicht-Bad
- Beide Bäder - das Wannen-Duschbad und das Duschbad - wurden mit großformatigen, hochwertigen anthrazitfarbenen Fliesenböden ausgestattet. Moderne, hochwertige Sanitärobjekte und Armaturen runden das Bild ab.
- Sämtliche Fenster und Balkontüren wurden mit elektrischen Rollläden ausgestattet.
- Fußbodenheizung
- Umluftanlage
- Aufzug vom Hauseingang auf alle Ebenen
- Weiße Hochglanz Einbauküche von SieMatic
- Separater Kühl-Gefrierschrank
- Möblierter Ankleideraum
- Süd-West-Balkon mit elektrischer Markise
- Regale in beiden Abstellräumen
- TG-Stellplatz mit elektrischem Torsender
- Eigener großer Kellerraum und Gemeinschaftskeller
- Separate Wasch- und Trocken- und Fahrradkeller

Objektnummer: 26034067 - 44229 Dortmund - Kirchhörde

Alles zum Standort

Der begehrte Stadtteil Dortmund-Kirchhörde bietet seinen Bewohnern ein 'Rundum-Sorglos-Paket'.

Zum einen leben Sie in einer der besten Lagen von Dortmund und zum anderen profitieren Sie von der gewachsenen Struktur in der Nachbarschaft: Sie können fußläufig Ihre Einkäufe erledigen, hochwertige Gastronomie aufsuchen, Ihre Brötchen holen oder die Tabletten. Zum Friseur, zur Kosmetik, zur Physio, zum Arzt, in das Modegeschäft.. Sie sehen, alles vorhanden (das Eiscafé an der Hagener Straße muss in dieser Jahreszeit natürlich auch noch Erwähnung finden).

Und wenn Sie abends noch gerne eine Runde drehen, können Sie das Pastorenwäldchen direkt gegenüber nutzen.

Der öffentliche Nahverkehr ist bestens und die nahe B 54 versorgt die PKWs schnell mit der Dortmunder Innenstadt und den umliegenden Autobahnen A45 und A40.

Objektnummer: 26034067 - 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: 26034067 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com