

Dortmund - Kirchhörde

Beliebter Klassiker in Kirchhörde

Objektnummer: 26034102



www.von-poll.com

MIETPREIS: 1.250 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 109 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26034102 - 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: 26034102 - 44229 Dortmund - Kirchhörde

Auf einen Blick

Objektnummer	26034102
Wohnfläche	ca. 109 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1984
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 100 EUR (Miete)

Mietpreis	1.250 EUR
Nebenkosten	250 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Modernisierung / Sanierung	2018
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 8 m ²
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26034102 - 44229 Dortmund - Kirchhörde

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	98.40 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	09.09.2028	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1984

Objektnummer: 26034102 - 44229 Dortmund - Kirchhörde

Die Immobilie



Objektnummer: 26034102 - 44229 Dortmund - Kirchhörde

Die Immobilie



Objektnummer: 26034102 - 44229 Dortmund - Kirchhörde

Die Immobilie



Objektnummer: 26034102 - 44229 Dortmund - Kirchhörde

Die Immobilie



Objektnummer: 26034102 - 44229 Dortmund - Kirchhörde

Die Immobilie



Objektnummer: 26034102 - 44229 Dortmund - Kirchhörde

Die Immobilie



Objektnummer: 26034102 - 44229 Dortmund - Kirchhörde

Ein erster Eindruck

Sie suchen einen beständigen Klassiker in bester Lage?

Diese Mietwohnung mit zeitloser Ausstattung in Sackgassenlage hat beides.

Gelegen im 1. Obergeschoss eines 6-Familienhauses mit zwei Balkonen, einer vom Wohn-Esszimmer und der zweite vom Arbeitszimmer erreichbar. Diese Bereiche können wunderbar gestaltet werden und bilden mit der hochwertigen Einbauküche und dem geschmackvollen Gäste-WC das Fundament für entspanntes Wohnen.

Sehr angenehm ist der Zugang über einen kleinen Flur in das zeitlose Badezimmer und in das geräumige Schlafzimmer mit Ausblick ins Grüne.

Für zusätzlichen Stauraum steht ein eigener Kellerraum zur Verfügung und rundet zusammen mit dem Wasch-, Trocken- und Fahrradkeller das Angebot alltagstauglich ab.

Ein Tiefgaragenstellplatz kann für 100,- Euro monatlich angemietet werden.

Die Wohnung steht ab 01.01.2027 zur Verfügung.

Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 26034102 - 44229 Dortmund - Kirchhörde

Ausstattung und Details

Die angebotene Mietwohnung verfügt über die nachfolgende Ausstattung:

- Hochwertige Einbauküche im Landhausstil von alma-Küchen.
- Natursteinböden im XL-Format in Diele und Küche
- Elektrische Rollläden an sämtlichen Fenstern
- teilweise Insektenschutzgitter
- elektrische Markise auf dem rückwertigen Balkon
- Badezimmer und Gäste-WC komplett erneuert in hell-beiger Farbgebung mit großformatigen Wand- und Bodenfliesen
- klassisch weiße Zargen und Kassetten-Stiltüren mit Messingbeschlägen
- Elektrik komplett erneuert

Das Eiche-Mosaik-Parkett wurde im Wohn-Essbereich und der Bibliothek aufgefrischt.

Jede Wohnung verfügt über eine eigene Gastherme (2009).

Objektnummer: 26034102 - 44229 Dortmund - Kirchhörde

Alles zum Standort

Der südliche Stadtteil Dortmund-Kirchhörde gehört weiter zu den begehrtesten Lagen in ganz Dortmund und das nicht ohne Gründe:

Die Lage besticht durch eine harmonische Bebauung, geprägt durch freistehende kleinere Mehrfamilienhäuser und freistehende Ein- bis Zweifamilienhäuser, in vielen Jahren eingegrünt und gewachsen. Die Fluktuation ist gering und man fühlt sich in der Nachbarschaft mehr als wohl.

In unmittelbarer Nähe, an der 'Hagener Straße' hat sich eine sehr gute Nahversorgung etabliert. Es gibt gut sortierte Lebensmittelgeschäfte, hochwertige Gastronomie, Bäckereien, Apotheken, Friseure, Kosmetik, Physiopraxen, Ärzte, Mode und noch einiges mehr.

Der öffentliche Nahverkehr kann sich ebenfalls sehen lassen: Es stehen S-Bahnverbindungen und Buslinien fußläufig zur Verfügung und über die nahe B54 erreichen Sie schnell die Dortmunder Innenstadt und die Autobahnen A 45 und A 40 - für die Fahrt ins Ruhrgebiet oder das Sauerland.

Objektnummer: 26034102 - 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 Handelsregistrauszugs, 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: 26034102 - 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