

Dortmund – Brackel

# gut geschnittene Wohnung in ruhiger Wohnlage

Property ID: 25034079



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

RENT PRICE: 600 EUR • LIVING SPACE: ca. 50 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3

Property ID: 25034079 - 44309 Dortmund – Brackel

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25034079 - 44309 Dortmund – Brackel

## At a glance

Property ID	25034079	Rent price	600 EUR
Living Space	ca. 50 m <sup>2</sup>	Additional costs	120 EUR
Floor	2	Condition of property	Well-maintained
Rooms	3	Construction method	Solid
Bedrooms	2	Usable Space	ca. 10 m <sup>2</sup>
Bathrooms	1	Equipment	Built-in kitchen
Year of construction	1960		
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 40 EUR (Rent)		

Property ID: 25034079 - 44309 Dortmund – Brackel

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	135.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	08.05.2035	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1960

Property ID: 25034079 - 44309 Dortmund – Brackel

## The property



Property ID: 25034079 - 44309 Dortmund – Brackel

## The property



Property ID: 25034079 - 44309 Dortmund – Brackel

## The property

**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2024

**Top-Makler Dortmund**

★★★★★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0231-49 66 55 0

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

Property ID: 25034079 - 44309 Dortmund – Brackel

## A first impression

Diese gepflegte und sehr helle Dachgeschosswohnung wurde erst vor einem Jahr aufwendig saniert. Sie befindet sich in einem ruhigen Mehrfamilienhaus und besticht durch ihre helle, freundliche Atmosphäre. Der offene Grundriss, die gemütliche Ausstattung und der wunderschöne Blick ins Grüne sorgen für ein besonders angenehmes Wohngefühl.

Eine moderne Küche ist im Mietpreis schon enthalten.

Vereinbaren Sie noch heute Ihren ganz persönlichen Besichtigungstermin.

Property ID: 25034079 - 44309 Dortmund – Brackel

## Details of amenities

- ruhige Seitenstraße in gefragter Lage von Brackel
- gute Mieterstruktur
- gepflegte Außenanlagen
- Außenstellplatz zur Anmietung vorhanden
- inkl. neuwertiger Küche
- Wohnung erst 2024 komplett saniert
- neue Dachflächenfenster
- Downlights in den Decken schon integriert

Property ID: 25034079 - 44309 Dortmund – Brackel

## All about the location

Dortmund-Brackel zählt zu den bevorzugten Wohnlagen der Stadt. Das Umfeld ist durch ruhige Wohnstraßen, gepflegte Bebauung und viel Grün geprägt. Schulen, Kindergärten, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in direkter Umgebung. Die ÖPNV-Anbindung ist hervorragend – mit U-Bahn, S-Bahn und Buslinien in alle Richtungen. Die Innenstadt ist in wenigen Fahrminuten erreichbar, ebenso die Anbindung an die B1 und A40.

Property ID: 25034079 - 44309 Dortmund – Brackel

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 8.5.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 135.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

Property ID: 25034079 - 44309 Dortmund – Brackel

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Deniz Secer

---

Feldbank 1, 44265 Dortmund  
Tel.: +49 231 - 49 66 55 0  
E-Mail: [dortmund@von-poll.com](mailto:dortmund@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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