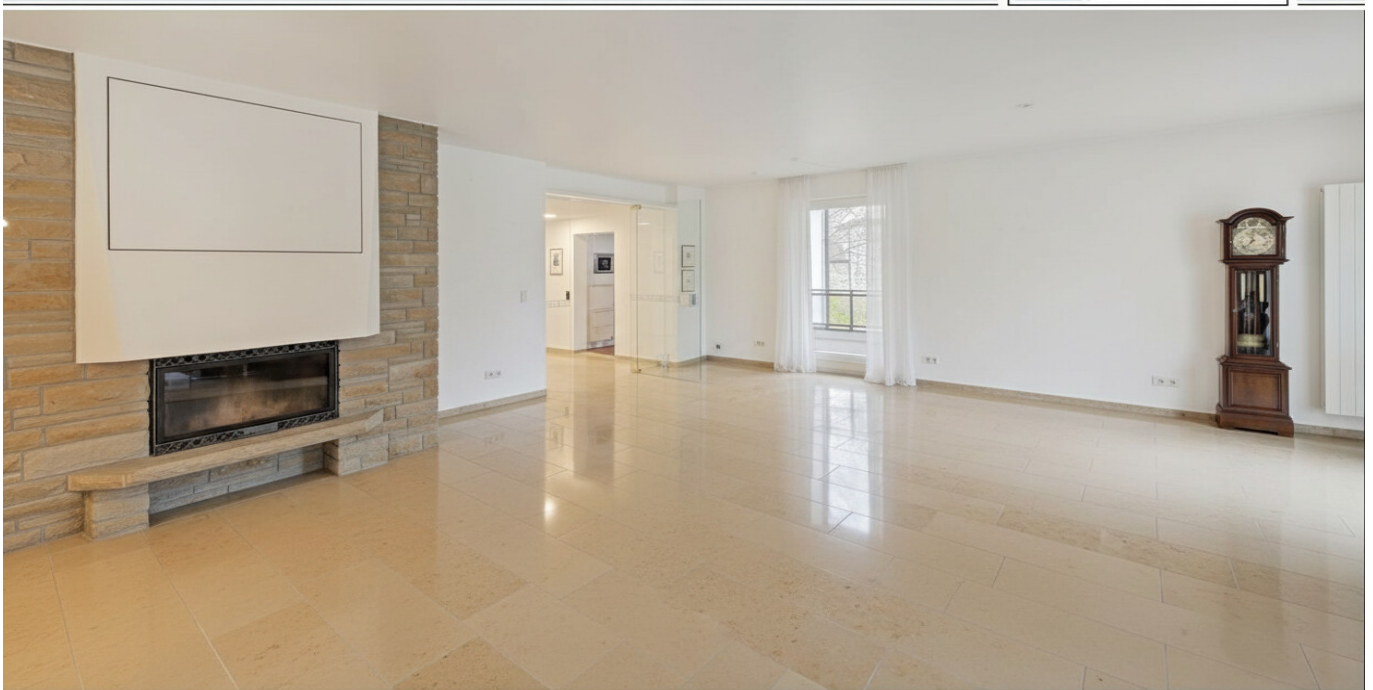


Dortmund - Kirchhörde

# Elegante Etagenwohnung mit Kamin, Sauna und Doppelgarage in grüner Lage

*Property ID: 26034037x*



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

**PURCHASE PRICE: 389.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 119 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3.5**

**Property ID: 26034037x - 44229 Dortmund - Kirchhörde**

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

Property ID: 26034037x - 44229 Dortmund - Kirchhörde

## At a glance

Property ID	26034037x	Purchase Price	389.000 EUR
Living Space	ca. 119 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	1		
Rooms	3.5		
Bedrooms	2		
Bathrooms	1	Condition of property	Well-maintained
Year of construction	1985	Construction method	Solid
Type of parking	2 x Garage	Usable Space	ca. 65 m <sup>2</sup>
		Equipment	Guest WC, Sauna, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26034037x - 44229 Dortmund - Kirchhörde

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	92.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	11.09.2028	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1985

Property ID: 26034037x - 44229 Dortmund - Kirchhörde

## The property



Property ID: 26034037x - 44229 Dortmund - Kirchhörde

## The property



Property ID: 26034037x - 44229 Dortmund - Kirchhörde

## The property



Property ID: 26034037x - 44229 Dortmund - Kirchhörde

## The property



Property ID: 26034037x - 44229 Dortmund - Kirchhörde

## The property



Property ID: 26034037x - 44229 Dortmund - Kirchhörde

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



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: 26034037x - 44229 Dortmund - Kirchhörde

## The property



**Property ID: 26034037x - 44229 Dortmund - Kirchhörde**

## A first impression

Diese äußerst gepflegte Etagenwohnung aus dem Baujahr 1985 überzeugt durch eine Wohnfläche von ca. 119 m<sup>2</sup> und zahlreichen Ausstattungsmerkmalen. Mit 3,5 Zimmern, darunter zwei Schlafzimmer und ein Badezimmer, bietet diese Wohnung ein ausgewogenes Raumangebot für unterschiedliche Lebenskonzepte. Die Wohnung befindet sich in einer Top Lage, die eine ausgezeichnete Anbindung sowie alle Vorteile des städtischen Wohnens vereint. Die Gesamtausstattung entspricht einer gehobenen Qualität, erkennbar bereits beim ersten Betreten. Das Gesamtbild wird durch klare Linien und helle Räume geprägt. Ein besonderes Highlight ist der großzügige Saunabereich inkl. Sauna im Untergeschoss mit ca. 35 m<sup>2</sup>, der zu entspannten Stunden nach einem arbeitsreichen Tag einlädt. Darüber hinaus steht Ihnen ein großer ca. 30 m<sup>2</sup> Kellerraum zur Verfügung, der weitere Nutzungs- und Abstellmöglichkeiten bietet. Diese zusätzlichen Flächen sind sowohl funktional als auch komfortabel und werten das Wohnangebot spürbar auf. Das großzügige Raumangebot wird ideal ergänzt durch zwei Balkone, die zu erholsamen Stunden im Freien einladen und Ihnen flexible Nutzungsmöglichkeiten bieten – sei es für den Morgenkaffee oder den entspannten Tagesausklang. Ein weiteres Ausstattungsmerkmal ist der Kamin, der insbesondere in den kälteren Monaten für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgt. Die vorhandene Einbauküche fügt sich harmonisch in das Gesamtbild der Wohnung ein und bietet Ihnen alle Annehmlichkeiten für den täglichen Bedarf sowie für gesellige Abende mit Familie und Freunden. Zur Wohnung gehört zudem eine bereits im Kaufpreis enthaltene Doppelgarage, die Ihnen komfortable Parkmöglichkeiten für zwei Fahrzeuge bietet. Dies stellt einen besonderen Mehrwert dar, da Sie sich keine Gedanken um separate Parkplätze machen müssen. Die gesamte Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand und vermittelt bei jedem Besuch ein behagliches Gefühl. Verwirklichen Sie Ihren Wohntraum in dieser Wohnung, die nicht nur durch Ihre Wohnfläche besticht.

Für weitere Informationen oder einen persönlichen Besichtigungstermin freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme. Entdecken Sie vor Ort, was diese Wohnung in Top Lage zu bieten hat!

**Property ID: 26034037x - 44229 Dortmund - Kirchhörde**

## Details of amenities

- Doppelgarage im Kaufpreis schon inklusive
- Kamin
- Saunabereich inkl. Sauna im UG ca. 35m<sup>2</sup>
- großer zusätzlicher Kellerraum von ca. 30m<sup>2</sup>
- zwei Balkone insg. ca. 21m<sup>2</sup>
- inkl. Einbauküche
- eigene Waschküche

**Property ID: 26034037x - 44229 Dortmund - Kirchhörde**

## All about the location

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.

**Property ID: 26034037x - 44229 Dortmund - Kirchhörde**

## Other information

**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.

**Property ID: 26034037x - 44229 Dortmund - Kirchhörde**

## 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)