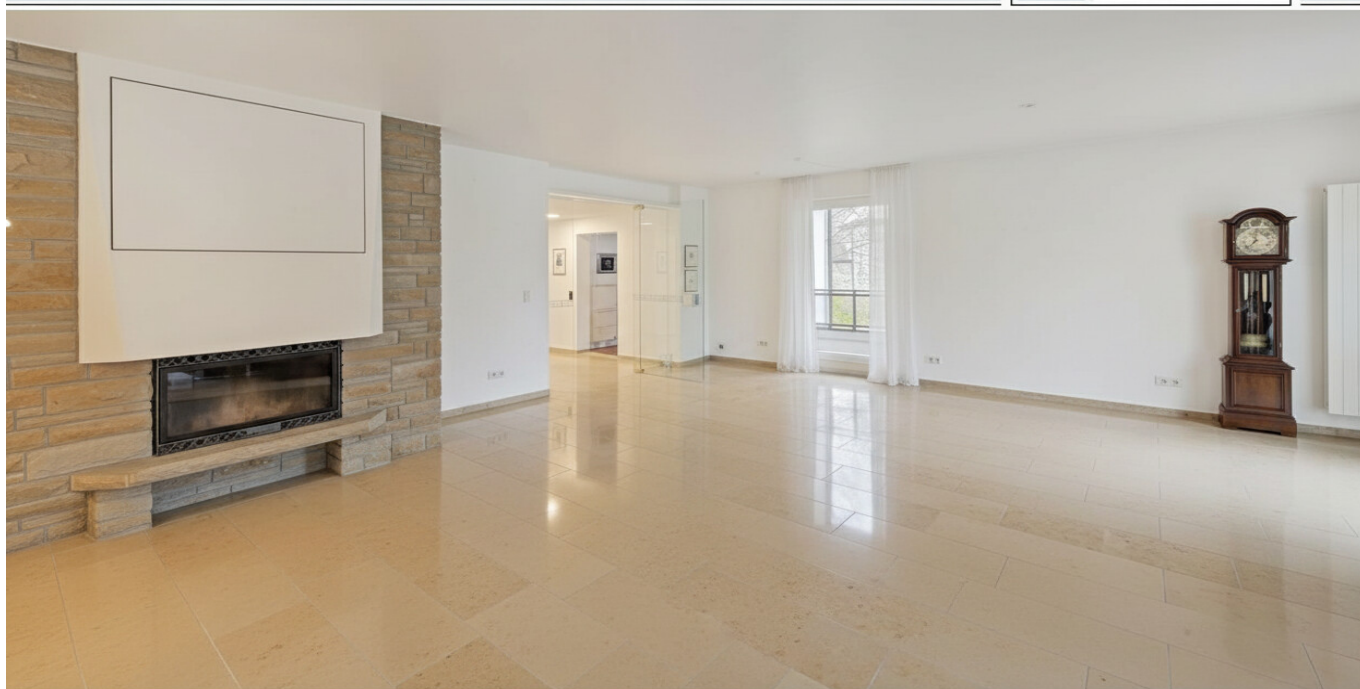


Dortmund - Kirchhörde

Elegante Etagenwohnung mit Kamin, Sauna und Doppelgarage in grüner Lage

Número de propiedad: 26034037x



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 389.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 119 m² • HABITACIONES: 3.5

Número de propiedad: 26034037x - 44229 Dortmund - Kirchhörde

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26034037x - 44229 Dortmund - Kirchhörde

De un vistazo

Número de propiedad	26034037x	Precio de compra	389.000 EUR
Superficie habitable	ca. 119 m ²	Piso	Piso
Piso	1	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	3.5	Estado de la propiedad	cuidado
Dormitorios	2	Método de construcción	Sólido
Baños	1	Espacio utilizable	ca. 65 m ²
Año de construcción	1985	Características	WC para invitados, Sauna, Chimenea, Cocina empotrada, Balcón
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje		

Número de propiedad: 26034037x - 44229 Dortmund - Kirchhörde

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	92.50 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	11.09.2028	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1985

Número de propiedad: 26034037x - 44229 Dortmund - Kirchhörde

La propiedad



Número de propiedad: 26034037x - 44229 Dortmund - Kirchhörde

La propiedad



Número de propiedad: 26034037x - 44229 Dortmund - Kirchhörde

La propiedad



Número de propiedad: 26034037x - 44229 Dortmund - Kirchhörde

La propiedad



Número de propiedad: 26034037x - 44229 Dortmund - Kirchhörde

La propiedad



Número de propiedad: 26034037x - 44229 Dortmund - Kirchhörde

La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Número de propiedad: 26034037x - 44229 Dortmund - Kirchhörde

La propiedad



Número de propiedad: 26034037x - 44229 Dortmund - Kirchhörde

Una primera impresión

Diese äußerst gepflegte Etagenwohnung aus dem Baujahr 1985 überzeugt durch eine Wohnfläche von ca. 119 m² 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 m², der zu entspannten Stunden nach einem arbeitsreichen Tag einlädt. Darüber hinaus steht Ihnen ein großer ca. 30 m² 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!

Número de propiedad: 26034037x - 44229 Dortmund - Kirchhörde

Detalles de los servicios

- Doppelgarage im Kaufpreis schon inklusive
- Kamin
- Saunabereich inkl. Sauna im UG ca. 35m²
- großer zusätzlicher Kellerraum von ca. 30m²
- zwei Balkone insg. ca. 21m²
- inkl. Einbauküche
- eigene Waschküche

Número de propiedad: 26034037x - 44229 Dortmund - Kirchhörde

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 26034037x - 44229 Dortmund - Kirchhörde

Otros datos

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.

Número de propiedad: 26034037x - 44229 Dortmund - Kirchhörde

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Deniz Secer

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com