

Dortmund - Schanze

# Tolle Eigentumswohnung mit Blick ins Grüne

*Número de propiedad: 26034066*



**PRECIO DE COMPRA: 259.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 70 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 2**

**Número de propiedad: 26034066 - 44227 Dortmund - Schanze**

- **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: 26034066 - 44227 Dortmund - Schanze

## De un vistazo

Número de propiedad	26034066	Precio de compra	259.000 EUR
Superficie habitable	ca. 70 m <sup>2</sup>	Piso	Piso
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Piso	2	Estado de la propiedad	cuidado
Habitaciones	2	Método de construcción	Sólido
Dormitorios	1	Espacio utilizable	ca. 5 m <sup>2</sup>
Baños	1	Características	Balcón
Año de construcción	1995		
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento subterráneo, 20000 EUR (Venta)		

Número de propiedad: 26034066 - 44227 Dortmund - Schanze

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	72.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	06.06.2034	Clase de eficiencia energética	B
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1995

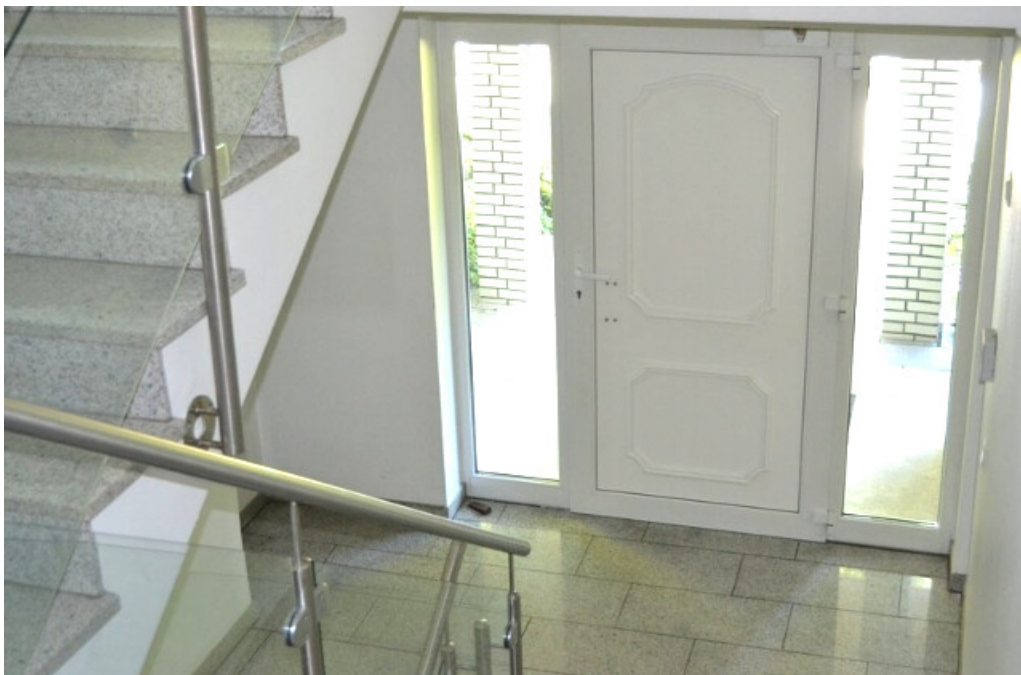
Número de propiedad: 26034066 - 44227 Dortmund - Schanze

## La propiedad



Número de propiedad: 26034066 - 44227 Dortmund - Schanze

## La propiedad



# 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

Número de propiedad: 26034066 - 44227 Dortmund - Schanze

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

**Número de propiedad: 26034066 - 44227 Dortmund - Schanze**

## Una primera impresión

Diese attraktive Eigentumswohnung befindet sich in begehrter Wohnlage des Dortmunder Südens im zweiten Obergeschoss eines äußerst gepflegten Mehrparteienhauses aus dem Jahr 1996. Die gesamte Wohnanlage überzeugt durch ihre hochwertige Bauweise, eine ansprechende Architektur sowie ein sehr gepflegtes Erscheinungsbild. Bereits das repräsentative Treppenhaus vermittelt einen wertigen Eindruck. Besondere Details wie die Schiefer-Dacheindeckung unterstreichen den gehobenen Charakter der Immobilie.

Die Wohnung verfügt über ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche und bietet eine durchdachte Raumaufteilung mit einem großzügigen Wohnzimmer, einem Schlafzimmer, einer Küche sowie einem Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche. Das helle Wohnambiente wird durch zahlreiche bodentiefe Fensterflächen unterstützt. Im Schlafzimmer sorgt zusätzlich ein französischer Balkon für eine angenehme Wohnatmosphäre.

Ein besonderes Highlight ist der attraktive Balkon mit Südostausrichtung und schönem Blick ins Grüne. Dank der vorhandenen Markise lässt sich dieser Bereich auch an sonnigen Tagen angenehm nutzen.

Die Ausstattung der Wohnung überzeugt durch zahlreiche hochwertige Details. In weiten Teilen der Wohnung sind eingelassene und dimmbare Deckenstrahler verbaut, die für eine moderne Lichtstimmung sorgen. Der klassische Granitboden verleiht den Räumen eine zeitlose Eleganz. Elektrische Rollläden sowie eine angenehme Fußbodenheizung runden den Wohnkomfort ab.

Auch technisch präsentiert sich die Immobilie auf einem aktuellen Stand: Die zentrale Gasheizung des Hauses wurde erst 2023 erneuert. Zudem wurde die Klingel- und Videosprechanlage kürzlich hochwertig modernisiert.

Zur Wohnung gehören ein eigener Kellerraum sowie die Nutzung einer gemeinschaftlichen Waschküche. Ein Tiefgaragenstellplatz kann bei Bedarf separat erworben werden.

Die Wohnung ist aktuell vermietet. Aus Rücksicht auf die Privatsphäre des Mieters stehen daher leider keine Innenaufnahmen zur Verfügung.

Die Mieteinnahmen belaufen sich aktuell auf ca. 7.333€ jährlich.

Insgesamt handelt es sich um eine wertige und nachhaltig attraktive Kapitalanlage beziehungsweise um eine äußerst interessante Immobilie in gefragter Lage des Dortmunder Südens.

**Número de propiedad: 26034066 - 44227 Dortmund - Schanze**

## **Detalles de los servicios**

- Balkon mit Markise
- Fußbodenheizung
- Blick ins Grüne
- Gegensprechanlage
- Tiefgaragenstellplatz optional zu erwerben
- moderne Gaszentralheizung neu in 2023
- sehr guter, gepflegter Zustand
- das Schlafzimmer verfügt über zweiflügelige bodentiefe Fenster.
- im Wohnzimmer befindet sich in der Dachschräge neben dem Balkon ein Dachflächenfenster, wodurch dem gesamten Raum zusätzliche Helligkeit geboten wird.

**Número de propiedad: 26034066 - 44227 Dortmund - Schanze**

## **Todo sobre la ubicación**

**Die Eigentumswohnung befindet sich in attraktiver Wohnlage im Dortmunder Süden mit guter Anbindung an die Innenstadt sowie das regionale Verkehrsnetz. Die Umgebung ist geprägt von gewachsenen Wohnstrukturen, viel Grün und einer angenehmen Nachbarschaft – ideal sowohl für Eigennutzer als auch Kapitalanleger.**

**Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken sowie verschiedene Restaurants und Cafés befinden sich in komfortabler Reichweite im Ortskern von Dortmund-Kirchhörde.**

**Die nächste Bushaltestelle ist ca. 400m entfernt.**

**Darüber hinaus profitieren Bewohner von der Nähe zu Naherholungsgebieten und Grünflächen, die zu Spaziergängen, Freizeitaktivitäten und sportlicher Betätigung einladen.**

**Número de propiedad: 26034066 - 44227 Dortmund - Schanze**

## 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: 26034066 - 44227 Dortmund - Schanze**

## **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](mailto:dortmund@von-poll.com)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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