

**Dortmund - Innenstadt**

# **Appartement exclusif en ville avec quatre terrasses !**

**CODE DU BIEN: 25034080**



**PRIX DE LOYER: 1.370 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 100 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2**

**CODE DU BIEN: 25034080 - 44139 Dortmund - Innenstadt**

- En un coup d'œil**
- La propriété**
- Informations énergétiques**
- Plans d'étage**
- Une première impression**
- Détails des commodités**
- Tout sur l'emplacement**
- Plus d'informations**
- Contact**

**CODE DU BIEN: 25034080 - 44139 Dortmund - Innenstadt**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	<b>25034080</b>
Surface habitable	<b>ca. 100 m<sup>2</sup></b>
Type de toiture	<b>à deux versants</b>
Etage	<b>3</b>
Pièces	<b>2</b>
Chambres à coucher	<b>1</b>
Salles de bains	<b>1</b>
Année de construction	<b>1920</b>

Prix de loyer	<b>1.370 EUR</b>
Coûts supplémentaires	<b>300 EUR</b>
Type	<b>Maisonette</b>
Modernisation / Rénovation	<b>2023</b>
État de la propriété	<b>Refait à neuf</b>
Technique de construction	<b>massif</b>
Surface de plancher	<b>ca. 7 m<sup>2</sup></b>
Aménagement	<b>WC invités, Bloc-cuisine, Balcon</b>

**CODE DU BIEN: 25034080 - 44139 Dortmund - Innenstadt**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	<b>Chauffage centralisé</b>	Certification énergétique	<b>Certificat de performance énergétique</b>
Chauffage	<b>Gaz</b>	Consommation finale d'énergie	<b>44.60 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>07.12.2032</b>	Classement énergétique	<b>A</b>
Source d'alimentation	<b>Gaz</b>	Année de construction selon le certificat énergétique	<b>1920</b>

CODE DU BIEN: 25034080 - 44139 Dortmund - Innenstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25034080 - 44139 Dortmund - Innenstadt

## La propriété



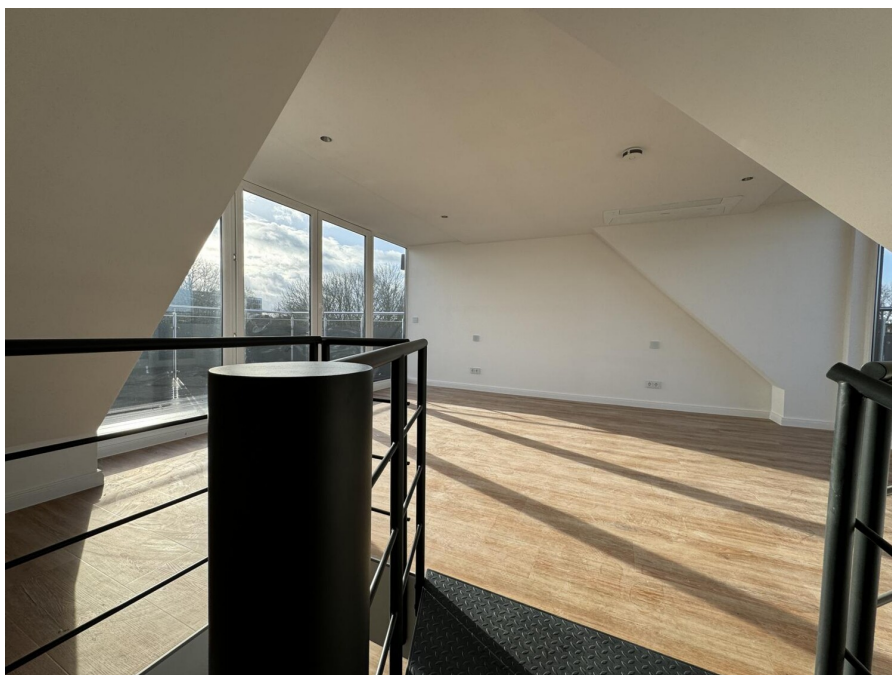
CODE DU BIEN: 25034080 - 44139 Dortmund - Innenstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25034080 - 44139 Dortmund - Innenstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25034080 - 44139 Dortmund - Innenstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25034080 - 44139 Dortmund - Innenstadt

## La propriété



# 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

CODE DU BIEN: 25034080 - 44139 Dortmund - Innenstadt

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

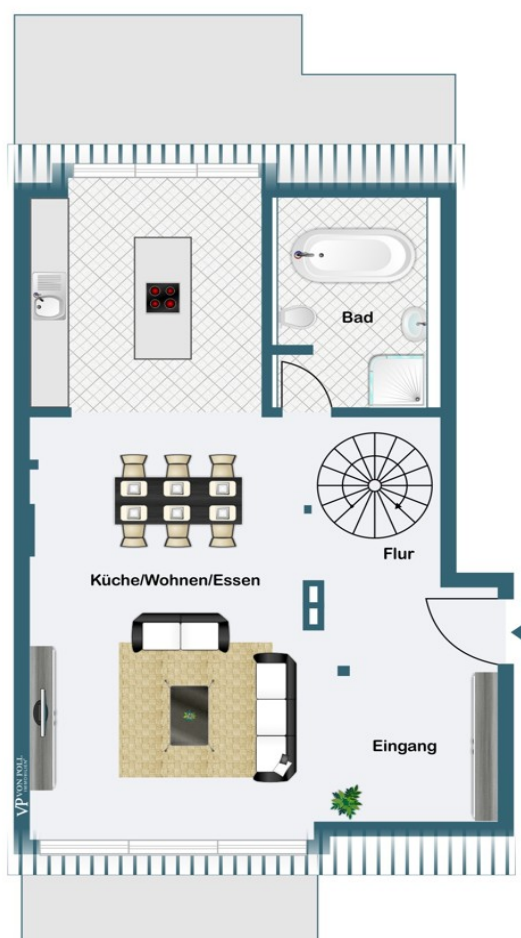
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

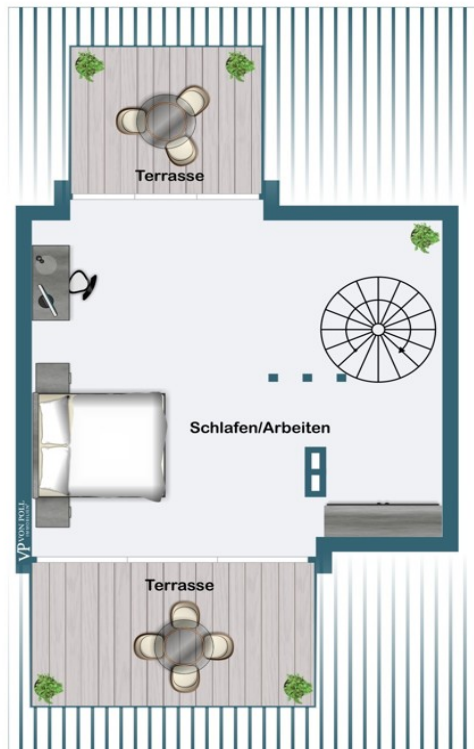
T.: 0231-49 66 55 0

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

CODE DU BIEN: 25034080 - 44139 Dortmund - Innenstadt

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25034080 - 44139 Dortmund - Innenstadt**

## Une première impression

Ce duplex en duplex est situé aux 3e et 4e étages d'un immeuble de cinq appartements entièrement rénové, dans le quartier Kreuzviertel/Saarlandstraßenviertel de Dortmund. Il bénéficie de quatre terrasses sur le toit. Accessible par un escalier intérieur en colimaçon, l'appartement comprend un vaste espace de vie ouvert (cuisine américaine ouverte sur le séjour), une salle de bains avec douche à l'italienne et baignoire, des toilettes séparées et un espace nuit à l'étage, ce qui le rend idéal pour une personne seule ou un couple. Les deux étages sont équipés d'une climatisation Samsung neuve, performante et particulièrement silencieuse. Le loyer tout compris de 1 970 € inclut la cuisine équipée (100 €). Une cave est à disposition, ainsi qu'une buanderie séparée avec lave-linge et sèche-linge. L'appartement est disponible immédiatement.

**CODE DU BIEN: 25034080 - 44139 Dortmund - Innenstadt**

## Détails des commodités

- neue energieeffiziente Buderus Heizungsanlage
- saniert in 2023
- hochwertige Einbauküche - zzgl. 100€ im Monat
- Samsung Klimaanlage
- Sicherheitstüren
- Videogegensprechanlage
- **VIER Balkone !!!**

**CODE DU BIEN: 25034080 - 44139 Dortmund - Innenstadt**

## **Tout sur l'emplacement**

**Die Immobilie befindet sich in zentraler, dennoch ruhiger Lage des Dortmunder Saarland-, bzw. Kreuzviertels.**

**Verschiedene Restaurants, Bäckereien, Cafés, Supermärkte und Ärzte sind fußläufig zu erreichen. Außerdem liegen verschiedene weitere Grün- und Parkanlagen, Fitnessstudios, Modegeschäfte, Bars und Reinigungen in direkter Lage.**

**Die Anbindung an die U-Bahn ist in 2 Minuten zu Fuß entfernt. Das Fußballstadion und der Westfalenpark sowie Hallen- und Freibäder sind ebenfalls fußläufig zu erreichen.**

**Es handelt sich um eine der begehrtesten Lagen in Dortmund.**

**CODE DU BIEN: 25034080 - 44139 Dortmund - Innenstadt**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.12.2032.

Endenergieverbrauch beträgt 44.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1920.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

**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.

**CODE DU BIEN: 25034080 - 44139 Dortmund - Innenstadt**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**Deniz Secer**

---

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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