

Dortmund – Phoenix-See

## Luxe moderne avec vue sur le lac

**CODE DU BIEN: 25034094**



**PRIX DE LOYER: 2.800 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 178 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4.5**

**CODE DU BIEN: 25034094 - 44263 Dortmund – Phoenix-See**

- 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: 25034094 - 44263 Dortmund – Phoenix-See**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25034094
Surface habitable	ca. 178 m <sup>2</sup>
Etage	2
Pièces	4.5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	2015
Place de stationnement	2 x Parking souterrain, 100 EUR (Location)

Prix de loyer	2.800 EUR
Coûts supplémentaires	640 EUR
Type	Etage
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 5 m <sup>2</sup>
Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

**CODE DU BIEN: 25034094 - 44263 Dortmund – Phoenix-See**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz		
Certification énergétiqueuew valable jusqu'au	15.10.2034	Consommation finale d'énergie	64.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	B
		Année de construction selon le certificat énergétique	2013

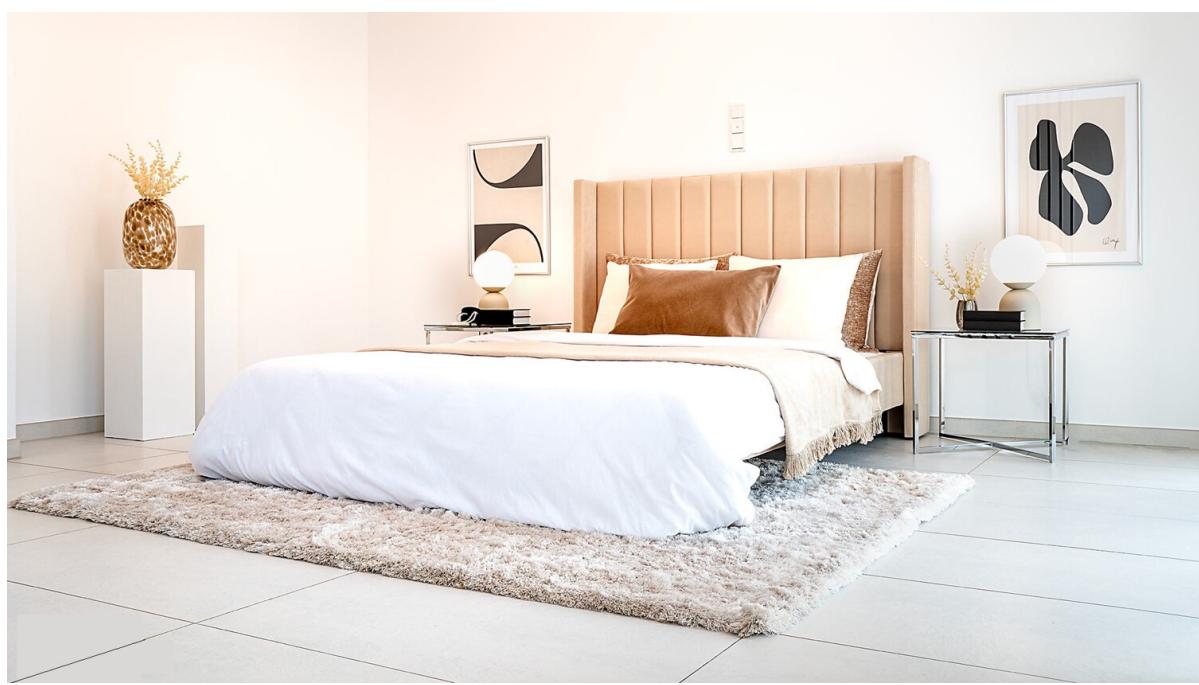
**CODE DU BIEN: 25034094 - 44263 Dortmund – Phoenix-See**

## La propriété



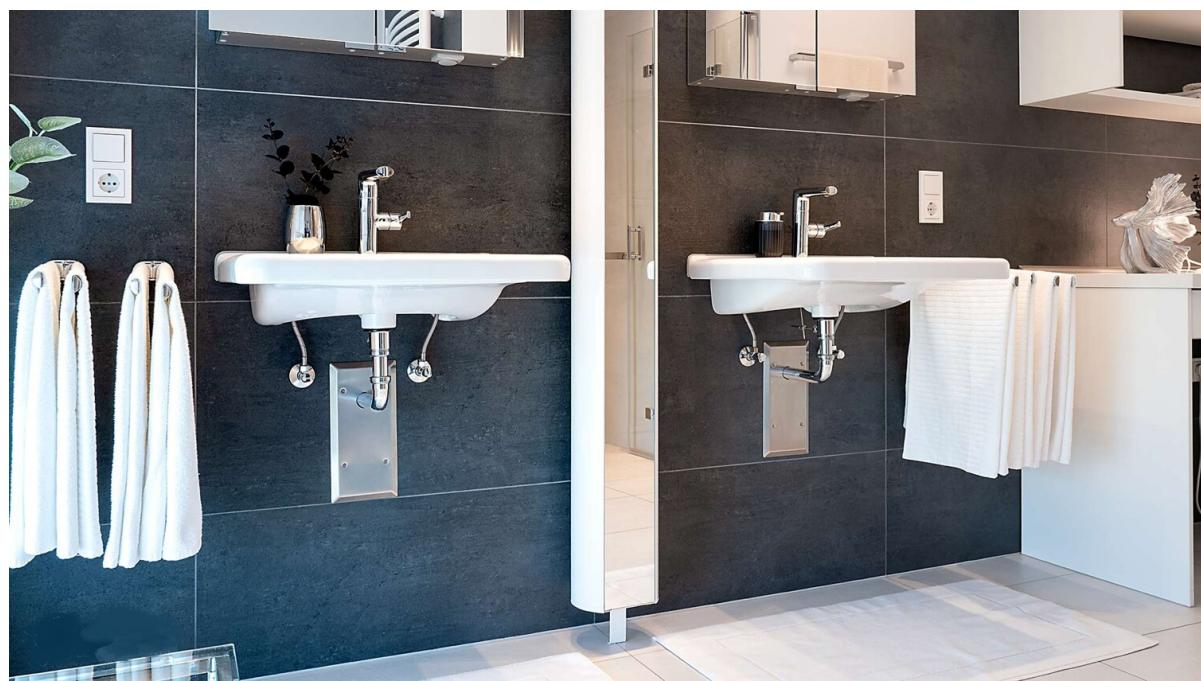
**CODE DU BIEN: 25034094 - 44263 Dortmund – Phoenix-See**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25034094 - 44263 Dortmund – Phoenix-See**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25034094 - 44263 Dortmund – Phoenix-See

## 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: 25034094 - 44263 Dortmund – Phoenix-See

## La propriété



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

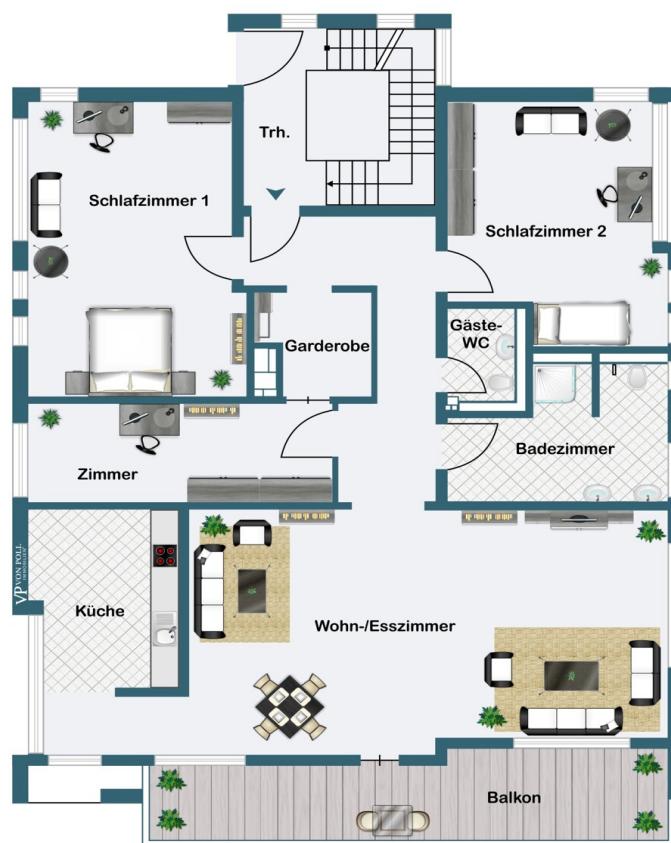
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

Leading REAL ESTATE  
S. THE WORLD

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

CODE DU BIEN: 25034094 - 44263 Dortmund – Phoenix-See

## 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: 25034094 - 44263 Dortmund – Phoenix-See**

## Une première impression

Situé dans une impasse tranquille, à deux pas du célèbre lac Phoenix de Dortmund, cet appartement d'exception vous offre environ 178 m<sup>2</sup> de surface habitable. Niché au deuxième étage d'un immeuble résidentiel moderne, il allie une architecture élégante à un confort optimal. Dès l'entrée, le raffinement de ce bien d'exception est évident. Accessible par ascenseur, l'appartement bénéficie d'une distribution bien pensée et d'un mobilier luxueux. Le spacieux séjour, véritable cœur de l'appartement, est baigné de lumière grâce à ses nombreuses baies vitrées offrant une vue imprenable sur le lac Phoenix. De là, un balcon ensoleillé prolonge l'espace de vie vers l'extérieur et offre une vue magnifique sur le lac. La proximité de la cuisine spacieuse et haut de gamme, équipée d'éléments modernes et accessible directement depuis le séjour, en fait un espace idéal pour recevoir et profiter d'un mode de vie ouvert. L'appartement dispose de deux chambres aux dimensions exceptionnellement généreuses, offrant de multiples possibilités d'aménagement et un espace suffisant pour de grands placards. Situées dans un endroit paisible, les deux chambres constituent de véritables havres de paix. La salle de bains, à proximité immédiate des chambres, est dotée d'équipements haut de gamme : deux vasques, une grande douche à l'italienne et des toilettes lavantes modernes garantissent un confort optimal. Des toilettes séparées pour les invités complètent les prestations. Une pièce supplémentaire offre un espace modulable. Selon vos besoins, elle peut servir de bureau, de chambre d'amis ou de buanderie, complétant ainsi l'agencement bien pensé de cet appartement. Avec deux places de parking privatives dans le garage souterrain de l'immeuble – toutes deux équipées de bornes murales –, cet appartement propose un concept de vie parfaitement conçu qui impressionne à tous points de vue. Cet appartement allie un emplacement privilégié au bord du lac Phoenix à un confort de vie exceptionnel, des espaces généreux et des technologies de pointe. Une opportunité rare pour ceux qui recherchent style, tranquillité et un confort absolu.

**CODE DU BIEN: 25034094 - 44263 Dortmund – Phoenix-See**

## Détails des commodités

Fahrstuhl

elektrische Rollläden mit Sonnensensor

großzügige, begehbarer Garderobe

Fußbodenheizung

überbreite Zimmertüren (ca. 1m)

Gäste-WC

großer Balkon mit Seeblick

zwei Tiefgaragenplätze mit Wallbox optional anzumieten

**CODE DU BIEN: 25034094 - 44263 Dortmund – Phoenix-See**

## Tout sur l'emplacement

Die Ufer des Phönix-Sees mit zahlreichen Restaurants und Freizeitangeboten liegen direkt vor Ihrer Tür und laden zum Entspannen und Genießen ein. Der neu gestaltete Ortskern von Dortmund-Hörde bietet alle Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs und ist schnell erreicht. Durch eine sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz gelangen Sie ebenfalls schnell in die Innenstadt von Dortmund, sowie zu allen wichtigen Autobahnen.

**CODE DU BIEN: 25034094 - 44263 Dortmund – Phoenix-See**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.10.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 64.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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: 25034094 - 44263 Dortmund – Phoenix-See**

## 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)