

Dortmund – Innenstadt

# Exklusive Citywohnung mit vier Terrassen!

???????? ??: 25034080



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

???? ??: 1.370 EUR • ??: ca. 100 m<sup>2</sup> • ??: 2

???????? ??????????: 25034080 - 44139 Dortmund – Innenstadt

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ??????????????
- ????????????? ??????????????

???????? ??????????: 25034080 - 44139 Dortmund – Innenstadt

?? ??? ??????

???????? ??????????	25034080
???????????	ca. 100 m²
????? ??????	?????????????? ?????
???????	3
?????????	2
????????????? ???	1
???????????	
???????????	1
????? ??????????????	1920

????? ???????????	1.370 EUR
????????????	300 EUR
?????????	
???????????????	???????????
????? ??????????????	2023
?????????	?????????
???????????????	
????????????????????????	ca. 7 m²
???????	
?????????	WC ??????????????, ?????????????????? ??????????, ??????????

???????? ??????????: 25034080 - 44139 Dortmund – Innenstadt

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	?????? ????????????? ?????????????	44.60 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ?????????? ???	07.12.2032	?????????? ?????????????? ??????????	A
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	1920

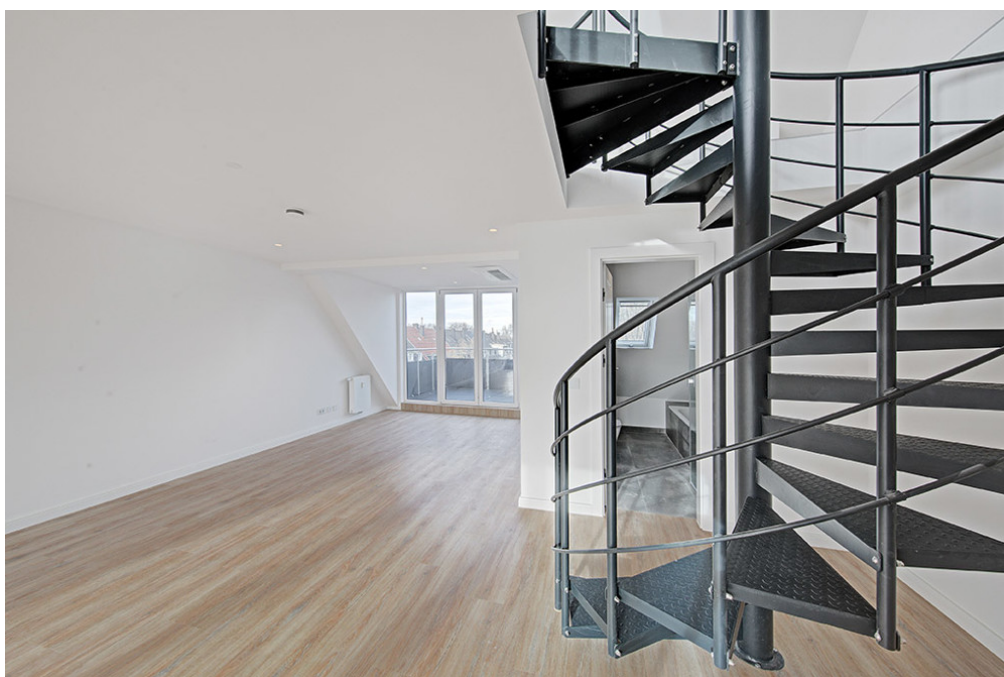
???????? ?????????: 25034080 - 44139 Dortmund – Innenstadt

?? ????????



???????? ??????????: 25034080 - 44139 Dortmund – Innenstadt

?? ????????





???????? ??????????: 25034080 - 44139 Dortmund – Innenstadt

?? ?????????



???????? ??????????: 25034080 - 44139 Dortmund – Innenstadt

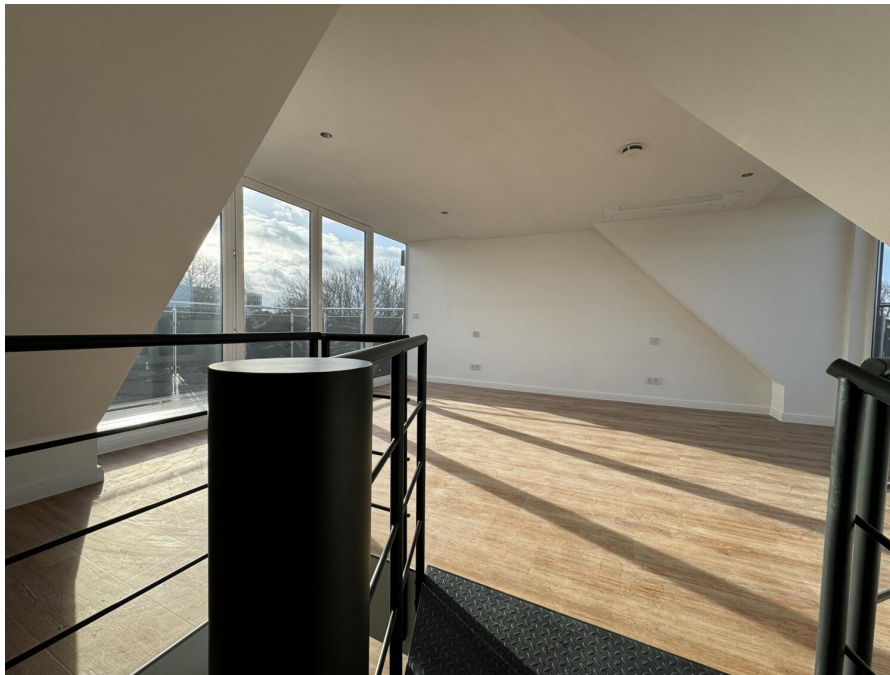
?? ????????





???????? ?????????: 25034080 - 44139 Dortmund – Innenstadt

?? ????????



??????? ?????????: 25034080 - 44139 Dortmund – Innenstadt

?? ????????



??????? ???????: 25034080 - 44139 Dortmund – Innenstadt

?? ????????

**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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

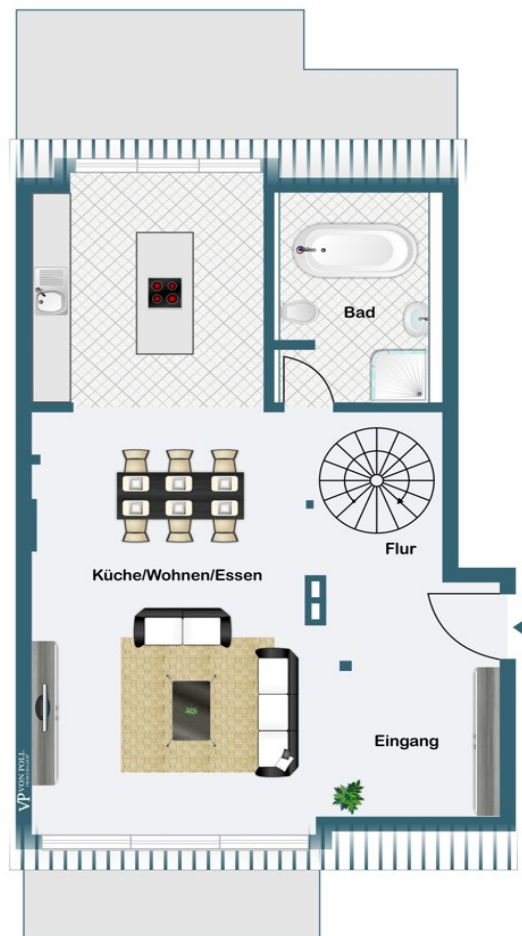
T.: 0231-49 66 55 0

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



??????? ???????: 25034080 - 44139 Dortmund – Innenstadt

??????





???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ???????, ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ?????????????.



??????? ???????: 25034080 - 44139 Dortmund – Innenstadt

??? ?????? ?????????

Die angebotene Maisonettewohnung befindet sich im 3. + 4. Obergeschoss eines komplett sanierten Fünfparteienhauses im Dortmunder Kreuzviertel-/Saarlandstraßenviertel mit insgesamt vier Dachterrassen.

Die Wohnung mit innenliegender Wendeltreppe verfügt über einen großzügigen Wohn-Essbereich (offene Küche & Wohnzimmer), ein Badezimmer mit Glasdusche und Badewanne, eine separate Gästetoilette, sowie einen Schlafbereich im oberen Bereich der Wohnung und eignet sich somit ideal für Singles oder Paare.

Beide Etagen verfügen über eine neue, hochwertige und besonders geräuscharme Klimaanlage von Samsung.

In der Warmmiete von 1.670€ ist die Einbauküche mit 100€ schon enthalten.

Dieser Wohnung steht ein Kellerraum zur Verfügung. Separater Waschkeller für Waschmaschine und Trockner vorhanden.

Das Objekt kann ab sofort bezogen werden.

??????? ???????: 25034080 - 44139 Dortmund – Innenstadt

???????????????? ???? ?????????

- neue energieeffiziente Buderus Heizungsanlage
- saniert in 2023
- hochwertige Einbauküche
- Samsung Klimaanlage
- Sicherheitstüren
- Videogegegensprechanlage
- VIER Balkone !!!

??????? ???????: 25034080 - 44139 Dortmund – Innenstadt

??? ??? ??? ??????????

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.

??????? ???????: 25034080 - 44139 Dortmund – Innenstadt

????? ????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 7.12.2032.  
Endenergieverbrauch beträgt 44.60 kwh/(m²\*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.

???????? ??????????: 25034080 - 44139 Dortmund – Innenstadt

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Deniz Secer

---

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

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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