Dortmund – Phoenix-See

# Moderner Luxus mit Seeblick

***??????? ????????: 25034094***

**???? ????????: 2.800 EUR • ?????????: ca. 178 m² • ???????: 4.5**

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

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

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

# ?? ??? ?????

| | |
|---|---|
| ??????? ???????? | 25034094 |
| ????????? | ca. 178 m² |
| ?????? | 2 |
| ??????? | 4.5 |
| ????????? ??? ???????? | 3 |
| ???????? | 1 |
| ???? ?????????? | 2015 |
| ????? ?????????? | 2 x ??????? ????????, 100 EUR (?????????) |

| | |
|---|---|
| ???? ???????? | 2.800 EUR |
| ????????? ??????? | 640 EUR |
| ?????????? | ?????? |
| ??????? ?????????? | ?????? |
| ???????????????? ????? | ca. 5 m² |
| ?????? | WC ??????????, ????????????? ???????, ???????? |

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

# ?????????? ????????

| | |
|---|---|
| ????????? ????????? | ?????????? ???????? |
| ???? ????????? | ????? |
| ?????????? ????????????? ?????? ??? | 15.10.2034 |
| ???? ????????? | ????? |

| | |
|---|---|
| ????????????? ????????? | VERBRAUCH |
| ?????? ????????? ????????? | 64.30 kWh/m²a |
| ????????? ???????????? ???????? | B |
| ???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ????????????? | 2013 |

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

# ?? ???????

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

# ?? ???????

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

# ?? ???????

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

# ?? ???????

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

# ?? ???????

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

# ?? ???????

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

# ?? ???????

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

# ?? ???????

Capital

MAKLER-KOMPASS
WOHNEN

Top-Makler Dortmund

★★★★★

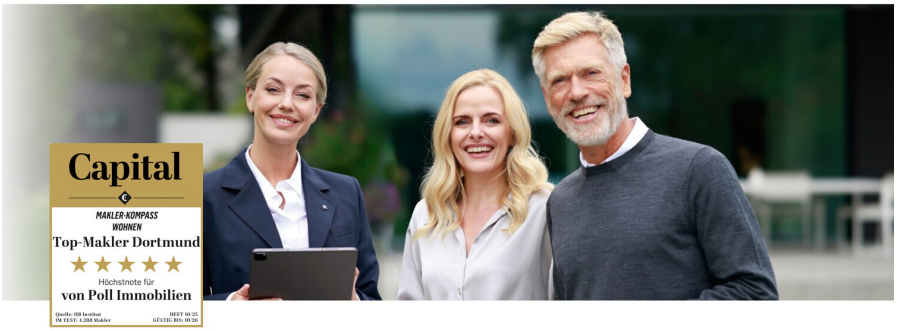
Höchstnote für

von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 10/26

VON POLL IMMOBILIEN




Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com

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

# ??? ????? ????????

In einer ruhigen Sackgasse, nur wenige Schritte vom beliebten Dortmunder Phönixsee entfernt, erwartet Sie diese außergewöhnliche Mietwohnung mit ca. 178 m² Wohnfläche. Sie befindet sich im zweiten Obergeschoss eines modernen Wohnhauses und vereint stilvolle Architektur mit maximalem Wohnkomfort.
Schon beim Betreten wird klar, dass diese Immobilie höchsten Ansprüchen gerecht wird. Die Wohnung ist barierrefrei mit einem Aufzug zu erreichen.

Die Wohnung zeichnet sich durch eine durchdachte Raumaufteilung und eine luxuriöse Ausstattung aus.
Das große Wohnzimmer bildet das Herzstück der Wohnung. Dank der zahlreichen, bodentiefen Fenster entsteht ein lichtdurchflutetes Ambiente, das den Blick auf den Phönixsee freigibt. Von hier aus gelangt man auf den sonnigen Balkon, der den Wohnraum nach außen erweitert und einen herrlichen Seeblick bietet. Die Nähe zur geräumigen, hochwertigen Küche, die über eine moderne Einbauküche verfügt und direkt vom Wohnzimmer aus zugänglich ist, macht diesen Bereich ideal für geselliges Wohnen und offene Lebensgestaltung.

Die Wohnung verfügt über zwei außergewöhnlich großzügige Schlafzimmer, die vielseitig möblierbar sind und genügend Platz für große Schranklösungen bieten. Beide liegen angenehm ruhig und bieten Rückzugsmöglichkeiten auf höchstem Niveau.

Das Badezimmer befindet sich in unmittelbarer Nähe der Schlafzimmer und überzeugt mit einer hochwertigen Ausstattung: zwei Waschtische, eine große ebenerdige Dusche sowie ein modernes Dusch-WC sorgen für exklusiven Komfort. Ergänzt wird die Ausstattung durch ein separates Gäste-WC.
Ein weiteres Zimmer steht als flexibler Raum zur Verfügung. Je nach Bedarf kann es als Arbeitszimmer, Gästezimmer oder praktischer Hauswirtschaftsraum genutzt werden und rundet die durchdachte Raumaufteilung ab.

In Verbindung mit zwei komfortablen Stellplätzen in der hauseigenen Tiefgarage – beide mit Wallbox ausgestattet – bietet diese Wohnung ein perfekt durchdachtes Wohnkonzept, das in jeder Hinsicht überzeugt.

Diese Wohnung kombiniert eine exklusive Lage am Phönixsee mit maximaler Wohnqualität, großer Raumvielfalt und modernster Technik. Ein seltenes Angebot für alle, die Stil, Ruhe und höchsten Komfort suchen.

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

# ????????????? ??? ???????

Fahrstuhl
elektrische Rollläden mit Sonnensensor
großzügige, begehbare Garderobe
Fußbodenheizung
überbreite Zimmertüren (ca. 1m)
Gäste-WC
großer Balkon mit Seeblick
zwei Tiefgaragenplätze mit Wallbox optional anzumieten

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

# ??? ??? ??? ?????????

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.

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

# ????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 15.10.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 64.30 kwh/(m²*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.

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

# ?????????? ????????????

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


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