

Dortmund - Schanze

# Tolle Eigentumswohnung mit Blick ins Grüne

VP azonosító: 26034066



VÉTELÁR: 259.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 70 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 2

**VP azonosító: 26034066 - 44227 Dortmund - Schanze**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

VP azonosító: 26034066 - 44227 Dortmund - Schanze

## Áttekintés

|                          |                                      |                      |   |
|--------------------------|--------------------------------------|----------------------|---|
| VP azonosító             | 26034066                             | Vételár              | 259.000 EUR   |
| Hasznos lakótér          | ca. 70 m <sup>2</sup>                | Lakás                | Emelet  |
| Teto formája             | Nyeregteto                           | Jutalék              | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Emelet                   | 2                                    | Az ingatlan állapota | Karbantartott   |
| Szobák                   | 2                                    | Kivitelezési módszer | Szilárd   |
| Hálósobák                | 1                                    | Hasznos terület      | ca. 5 m <sup>2</sup>  |
| Fürdoszobák              | 1                                    | Felszereltség        | Erkély  |
| Építés éve               | 1995                                 |                      |   |
| Parkolási<br>lehetőségek | 1 x Mélygarázs, 20000<br>EUR (Eladó) |                      |   |

VP azonosító: 26034066 - 44227 Dortmund - Schanze

## Áttekintés: Energia adatok

|   |            |  |                            |
|---|------------|--|----------------------------|
| Futési rendszer                                   | Padlófűtés | Energiatanúsítvány   | Energia tanúsítvány        |
| Energiaforrás                                     | Gáz        | Végso<br>energiafogyasztás                                       | 72.90 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 06.06.2034 | Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | B                          |
| Energiaforrás                                     | Gáz        | Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1995                       |

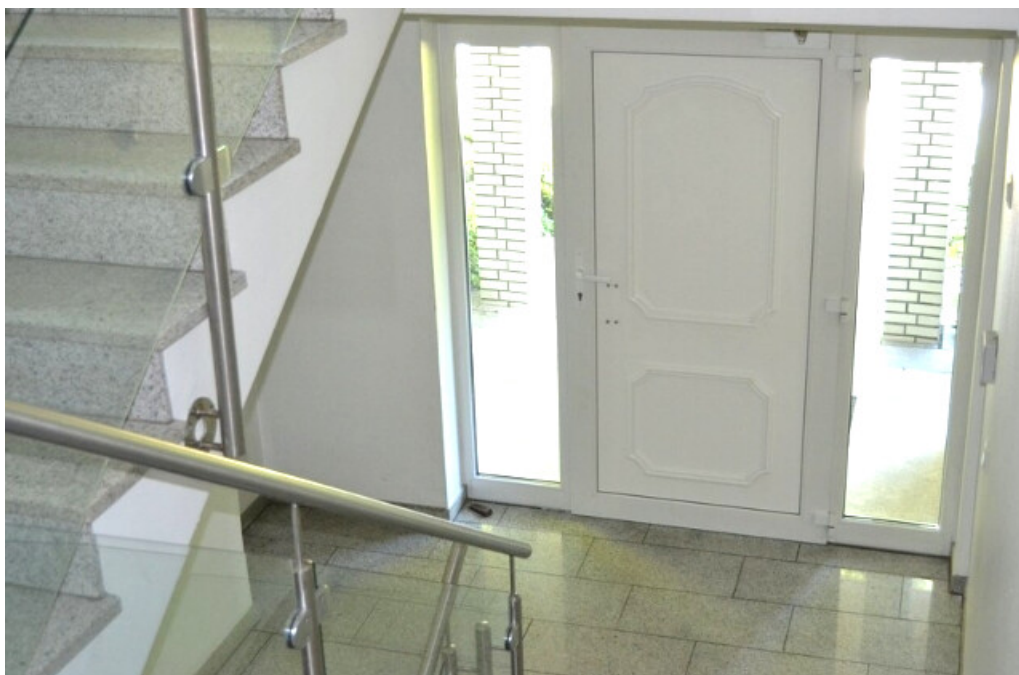
VP azonosító: 26034066 - 44227 Dortmund - Schanze

## Az ingatlan



VP azonosító: 26034066 - 44227 Dortmund - Schanze

## Az ingatlan



# 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

VP azonosító: 26034066 - 44227 Dortmund - Schanze

## Az ingatlan

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)

**VP azonosító: 26034066 - 44227 Dortmund - Schanze**

## **Az elso benyomás**

**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.**

**VP azonosító: 26034066 - 44227 Dortmund - Schanze**

## **Részletes felszereltség**

- 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.

**VP azonosító: 26034066 - 44227 Dortmund - Schanze**

## **Minden a helyszínrol**

**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.**

**VP azonosító: 26034066 - 44227 Dortmund - Schanze**

## **További információ / adatok**

**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.

**VP azonosító: 26034066 - 44227 Dortmund - Schanze**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**Deniz Secer**

---

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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