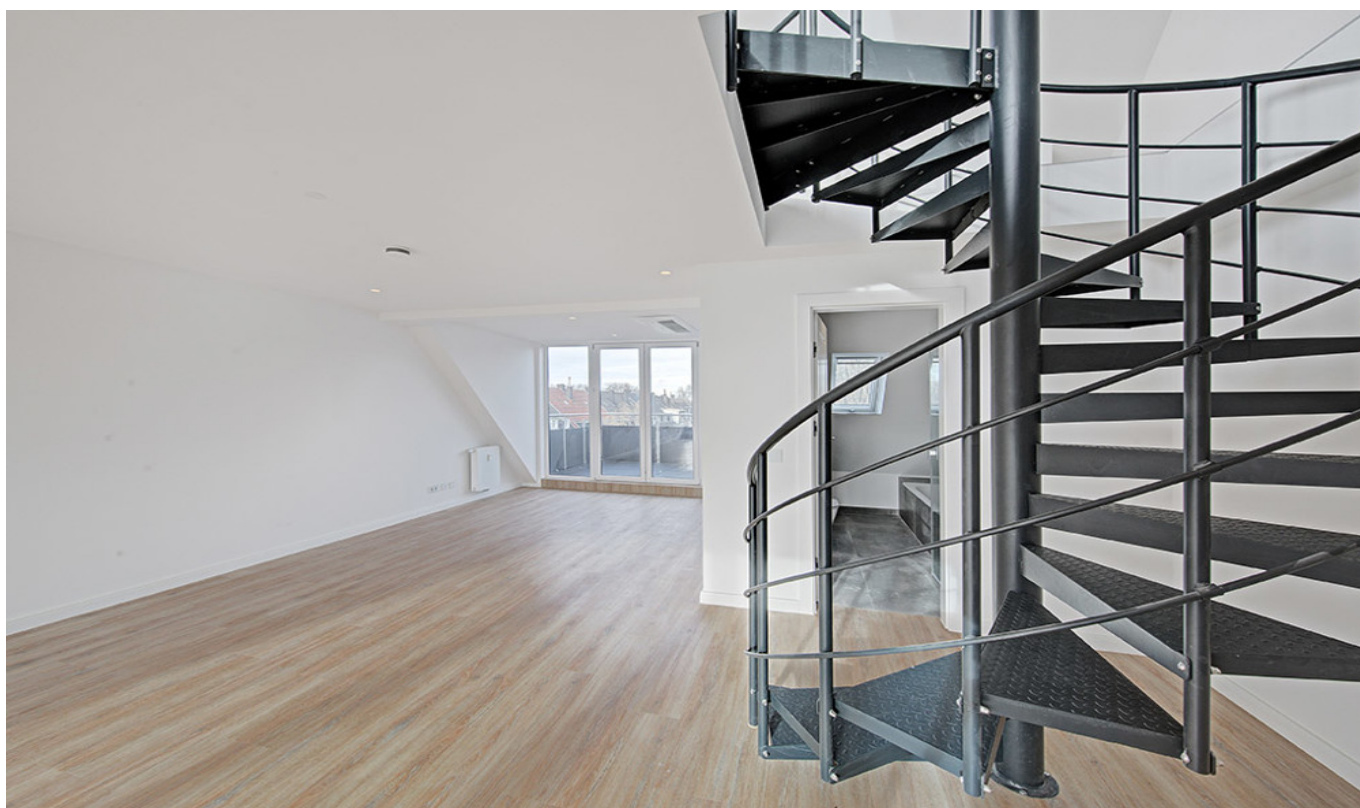


**Dortmund – Innenstadt**

## Esclusivo appartamento in città con quattro terrazze!

*Codice oggetto: 25034080*



**PREZZO D'AFFITTO: 1.370 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 100 m<sup>2</sup> • VANI: 2**

Codice oggetto: 25034080 - 44139 Dortmund – Innenstadt

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25034080 - 44139 Dortmund – Innenstadt

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25034080
Superficie netta	ca. 100 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Piano	3
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1920

Prezzo d'affitto	1.370 EUR
Costi aggiuntivi	300 EUR
Appartamento	Maisonette
Modernizzazione / Riqualificazione	2023
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 7 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25034080 - 44139 Dortmund – Innenstadt

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	44.60 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	07.12.2032	Classe di efficienza energetica	A
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1920

Codice oggetto: 25034080 - 44139 Dortmund – Innenstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25034080 - 44139 Dortmund – Innenstadt

## La proprietà





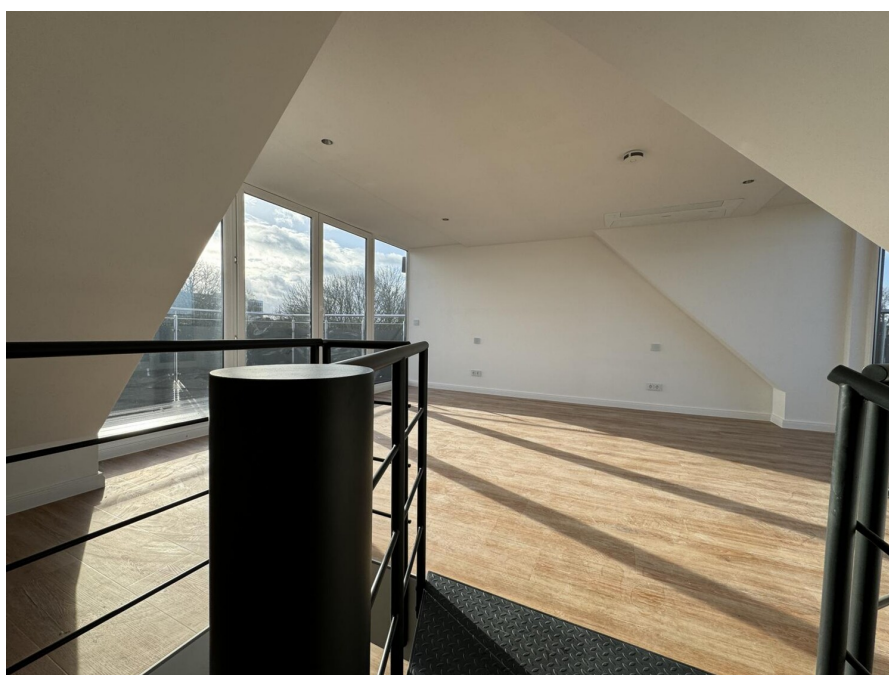
Codice oggetto: 25034080 - 44139 Dortmund – Innenstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25034080 - 44139 Dortmund – Innenstadt

## La proprietà





Codice oggetto: 25034080 - 44139 Dortmund – Innenstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25034080 - 44139 Dortmund – Innenstadt

## La proprietà



# 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

Codice oggetto: 25034080 - 44139 Dortmund – Innenstadt

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

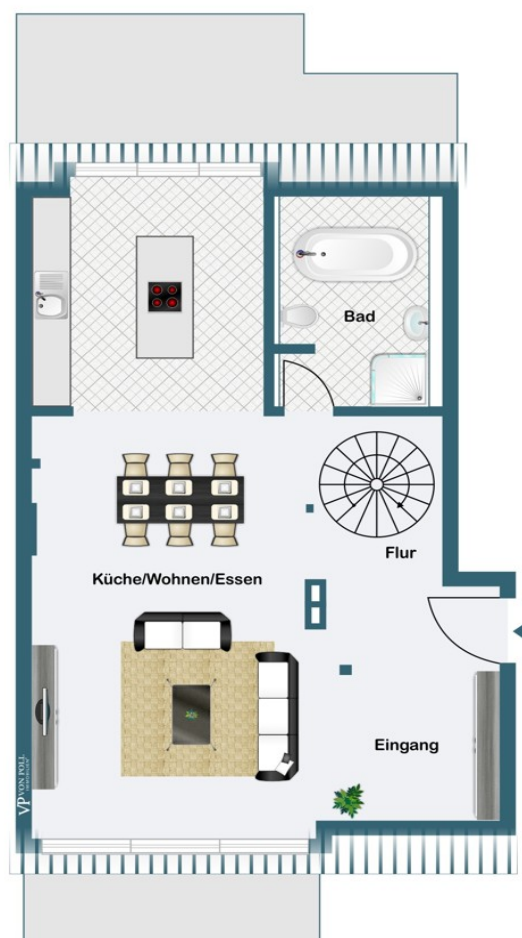
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0231-49 66 55 0

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

Codice oggetto: 25034080 - 44139 Dortmund – Innenstadt

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.



**Codice oggetto: 25034080 - 44139 Dortmund – Innenstadt**

## Una prima impressione

L'appartamento duplex offerto si trova al 3° e 4° piano di un edificio di cinque unità completamente ristrutturato nel quartiere Kreuzviertel/Saarlandstraßenviertel di Dortmund, con un totale di quattro terrazze sul tetto. L'appartamento, accessibile tramite una scala a chiocciola interna, vanta un'ampia zona giorno e pranzo open space (cucina e soggiorno), un bagno con doccia in vetro e vasca, un WC separato per gli ospiti e una zona notte al piano superiore, rendendolo ideale per single o coppie. Entrambi i piani sono dotati di un nuovo sistema di aria condizionata Samsung di alta qualità ed eccezionalmente silenzioso. Il canone di locazione all-inclusive di 1.970 € include la cucina attrezzata (100 €). Sono disponibili una cantina e una lavanderia separata con lavatrice e asciugatrice. L'appartamento è disponibile per l'uso immediato.

Codice oggetto: 25034080 - 44139 Dortmund – Innenstadt

## Dettagli dei servizi

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

**Codice oggetto: 25034080 - 44139 Dortmund – Innenstadt**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25034080 - 44139 Dortmund – Innenstadt**

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25034080 - 44139 Dortmund – Innenstadt

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Deniz Secer

---

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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