

Dortmund - Kirchhörde

Exklusive Eigentumswohnung in Bestlage mit Aufzug

Codice oggetto: 26034092



PREZZO D'ACQUISTO: 485.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 122 m² • VANI: 4

Codice oggetto: 26034092 - 44229 Dortmund - Kirchhörde

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

Codice oggetto: 26034092 - 44229 Dortmund - Kirchhörde

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26034092
Superficie netta	ca. 122 m ²
Piano	1
Vani	4
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	2001
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato, 25000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	485.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 5 m ²
Caratteristiche	Bagni di servizio, Balcone

Codice oggetto: 26034092 - 44229 Dortmund - Kirchhörde

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	25.02.2028
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	67.80 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	B
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2001

Codice oggetto: 26034092 - 44229 Dortmund - Kirchhörde

La proprietà



Codice oggetto: 26034092 - 44229 Dortmund - Kirchhörde

La proprietà



Codice oggetto: 26034092 - 44229 Dortmund - Kirchhörde

La proprietà



Codice oggetto: 26034092 - 44229 Dortmund - Kirchhörde

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: 26034092 - 44229 Dortmund - Kirchhörde

La proprietà

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
IN THE WORLD®www.von-poll.com

Codice oggetto: 26034092 - 44229 Dortmund - Kirchhörde

Una prima impressione

In einer der begehrtesten und zugleich angenehm ruhigen Wohnlagen von Dortmund-Kirchhörde erwartet Sie diese großzügige Eigentumswohnung aus dem Jahr 2001.

Die ca. 122 m² Wohnfläche verbinden eine durchdachte Raumaufteilung mit viel Komfort und einer hohen Wohnqualität.

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und ist barrierefrei über einen Aufzug erreichbar. Besonders hervorzuheben sind die großzügigen Wohn- und Schlafräume sowie die zwei Balkone, die zu entspannten Stunden im Freien einladen.

Der Mittelpunkt der Wohnung ist das großzügige Wohnzimmer mit Echtholzparkett, das über einen direkten Zugang zur Küche verfügt. Die offene bzw. großzügige Verbindung der Bereiche schafft ein angenehmes Raumgefühl und bietet vielfältige Möglichkeiten für eine individuelle Einrichtung.

Direkt hinter der Küche befindet sich ein weiteres, kleineres Zimmer, das sich ideal als Homeoffice, Arbeits- oder Hobbyraum nutzen lässt. Zwei großzügige Schlafräume bieten ausreichend Platz und Privatsphäre für die ganze Familie oder Gäste.

Das komfortable Badezimmer ist mit Badewanne und separater Dusche ausgestattet. Ein separates Gäste-WC ergänzt das Raumangebot. Ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung sorgt zusätzlich für Stauraum.

Für angenehmen Wohnkomfort zu jeder Jahreszeit sorgen die Fußbodenheizung sowie elektrische Rollläden. Der hochwertige Echtholzparkettboden unterstreicht den wohnlichen und wertigen Charakter der Immobilie.

Zur Wohnung gehört außerdem ein eigener Kellerraum. Ein Tiefgaragenstellplatz kann optional erworben werden und bietet zusätzlichen Komfort und Sicherheit.

Codice oggetto: 26034092 - 44229 Dortmund - Kirchhörde

Dettagli dei servizi

Aufzug im Haus

Fußbodenheizung

zwei Balkone

Parkettboden

elektrische Rollläden mit Zeitsteuerung

Bad erneuert in 2019

Gäste-WC

Abstellraum

Kellerraum

Tiefgaragenstellplatz kann optional erworben werden

Codice oggetto: 26034092 - 44229 Dortmund - Kirchhörde

Tutto sulla posizione

Die Wohnung befindet sich in Dortmund-Kirchhörde, einer der exklusivsten und beliebtesten Wohngegenden der Stadt. Kirchhörde ist geprägt von einer ruhigen, grünen Umgebung, einer gepflegten Nachbarschaft sowie einer ausgezeichneten Infrastruktur. Hier genießen Sie eine perfekte Kombination aus naturnahem Wohnen und urbaner Lebensqualität.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, hochwertige Gastronomie sowie Arztpraxen und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch Schulen, Kindergärten und Freizeitangebote sind bequem erreichbar und machen den Stadtteil besonders attraktiv für Paare und Familien.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die B54 gelangen Sie schnell in die Dortmunder Innenstadt und haben zugleich eine optimale Anbindung an die A45 und A40 in Richtung Ruhrgebiet und Sauerland. Der öffentliche Nahverkehr ist ebenfalls bestens ausgebaut – mit nahegelegenen Bus- und Bahnverbindungen erreichen Sie das Dortmunder Zentrum sowie die umliegenden Stadtteile komfortabel.

Kirchhörde steht für Lebensqualität auf höchstem Niveau: eine ruhige und sichere Wohnlage, ein attraktives Umfeld und die ideale Nähe sowohl zur Natur als auch zur Innenstadt.

Codice oggetto: 26034092 - 44229 Dortmund - Kirchhörde

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 26034092 - 44229 Dortmund - Kirchhörde

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