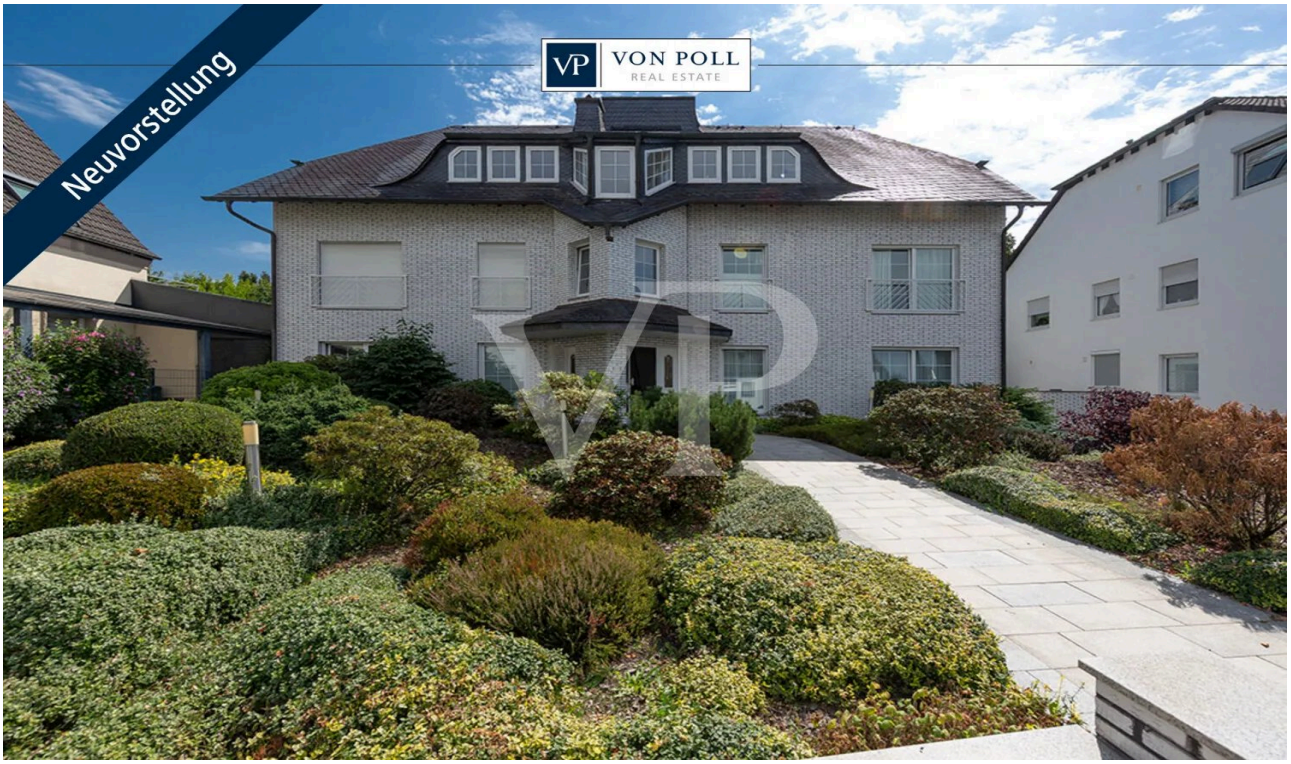
Dortmund – Kirchhörde

Stilvoll und charmant - Maisonette in beliebter Lage

Objektnummer: 26034101



KAUFPREIS: 497.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 132 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26034101 - 44229 Dortmund – Kirchhörde

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26034101 - 44229 Dortmund – Kirchhörde

Auf einen Blick

Objektnummer	26034101
Wohnfläche	ca. 132 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1993
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	497.000 EUR
Wohnungstyp	Maisonette
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 8 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26034101 - 44229 Dortmund – Kirchhörde

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	129.5 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	11.04.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1993

Objektnummer: 26034101 - 44229 Dortmund – Kirchhörde

Die Immobilie

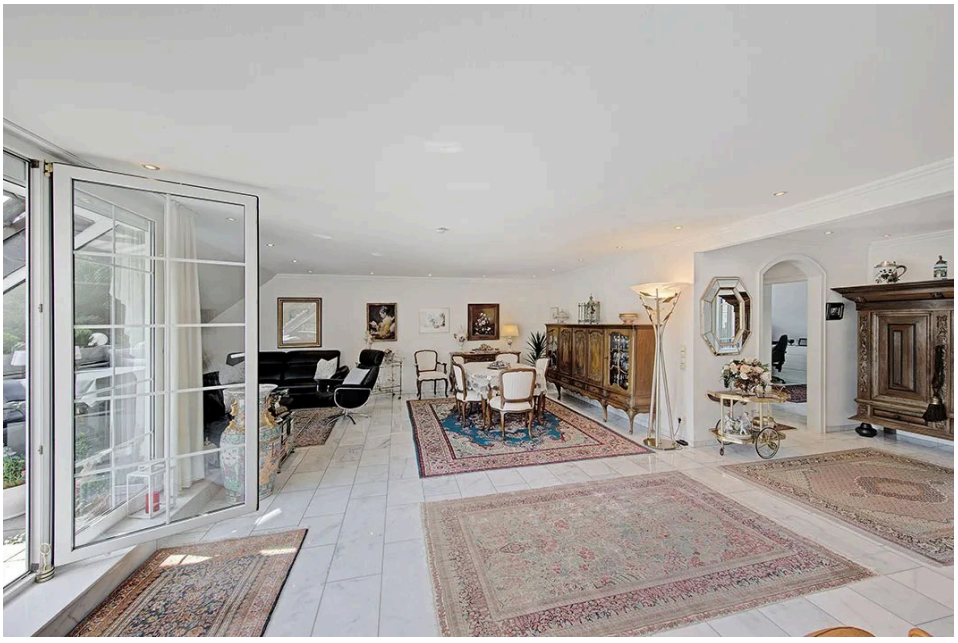




Objektnummer: 26034101 - 44229 Dortmund – Kirchhörde

Die Immobilie





Objektnummer: 26034101 - 44229 Dortmund – Kirchhörde

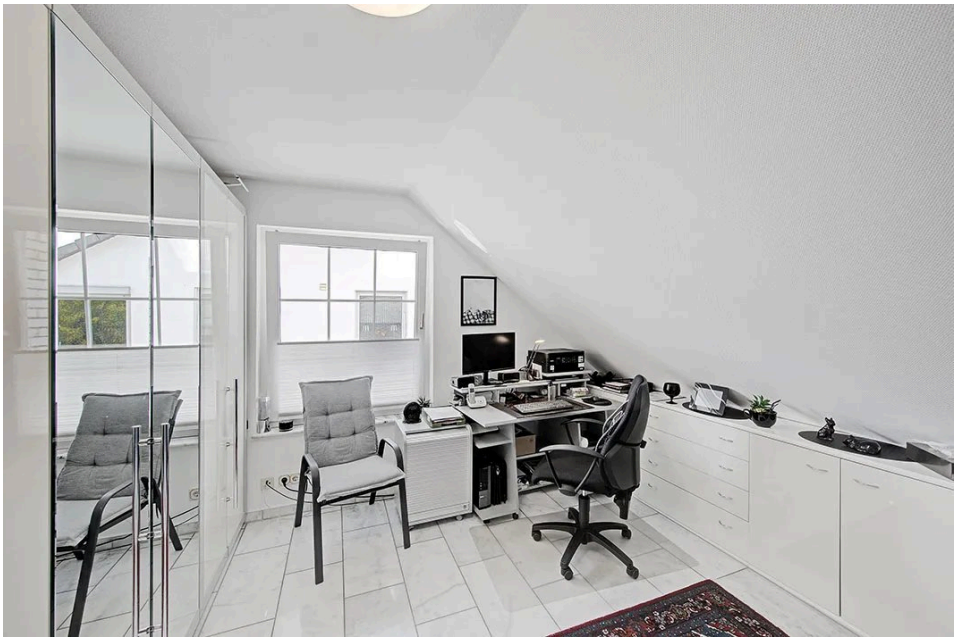
Die Immobilie

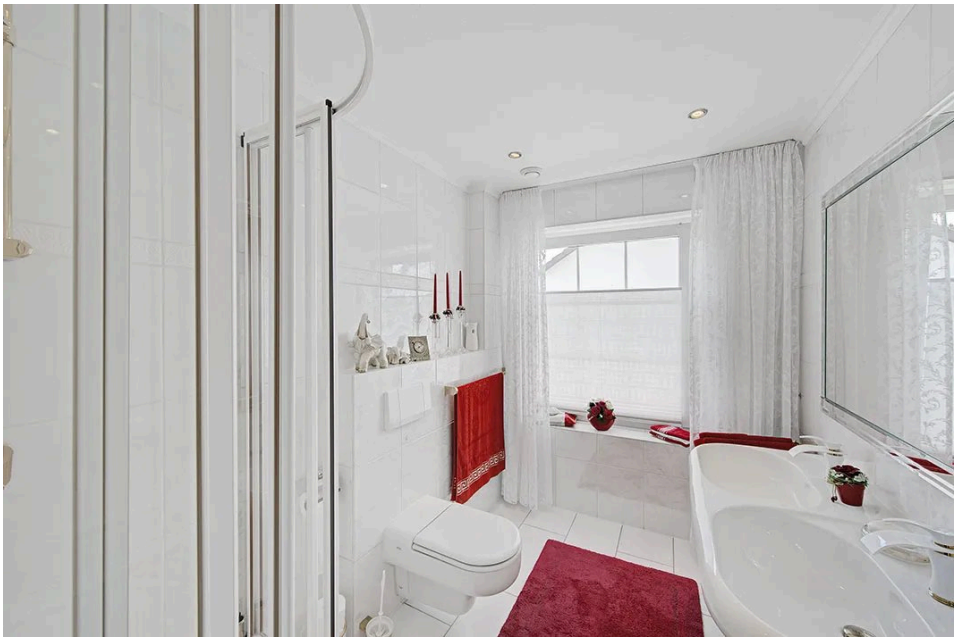




Objektnummer: 26034101 - 44229 Dortmund – Kirchhörde

Die Immobilie





Objektnummer: 26034101 - 44229 Dortmund – Kirchhörde

Die Immobilie

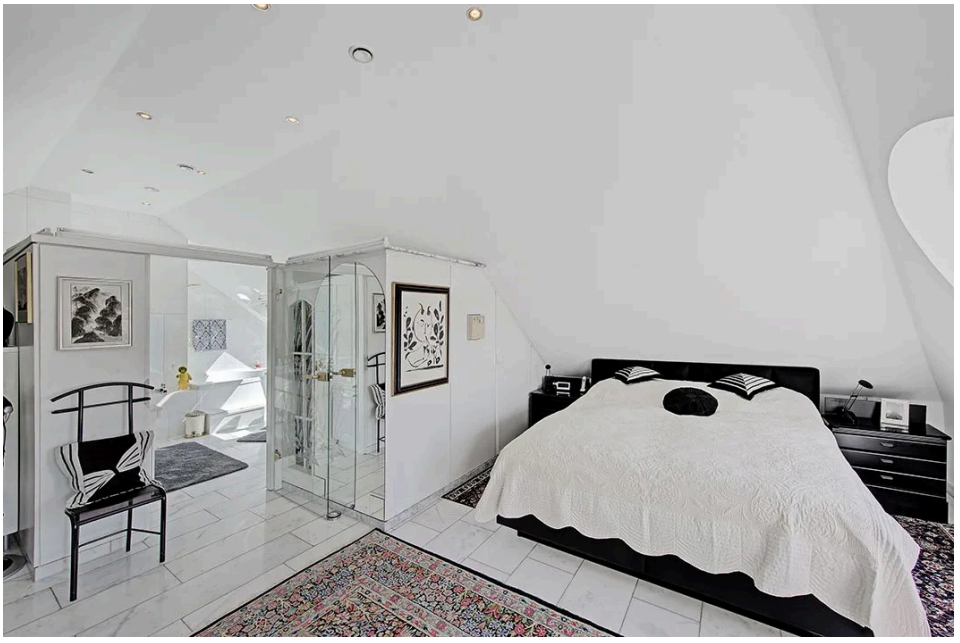




Objektnummer: 26034101 - 44229 Dortmund – Kirchhörde

Die Immobilie

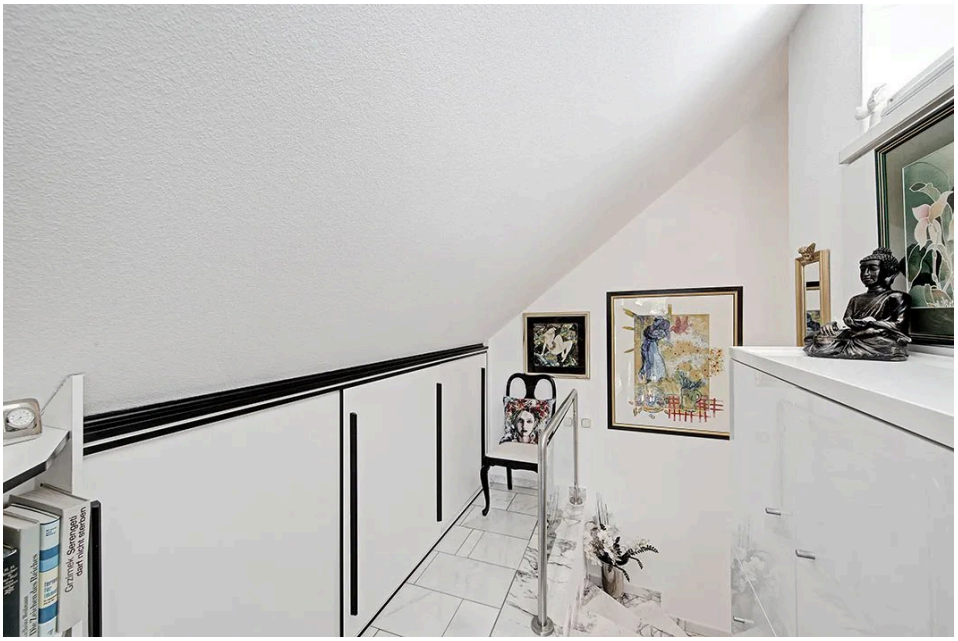




Objektnummer: 26034101 - 44229 Dortmund – Kirchhörde

Die Immobilie





Objektnummer: 26034101 - 44229 Dortmund – Kirchhörde

Die Immobilie



Capital

MAKLER-KOMPASS
WOHNEN

Top-Makler Dortmund

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für

von Poll Immobilien

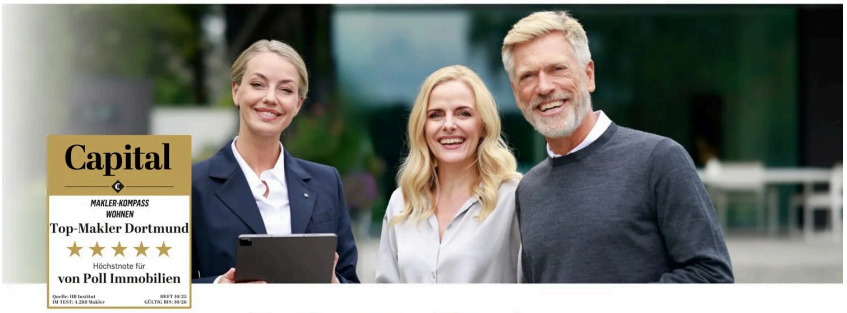
Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 10/26

Objektnummer: 26034101 - 44229 Dortmund – Kirchhörde

Die Immobilie

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

Objektnummer: 26034101 - 44229 Dortmund – Kirchhörde

Ein erster Eindruck

Bei dieser Maisonettewohnung verschmelzen Geschmack und Stil auf bestmöglichem Niveau.

Die gepflegte Ausstattung mit Carrara-Marmorböden, weißen Bädern und einer weißen Stil-Landhausküche stehen für eine elegante Zeitlosigkeit.

Das Maisonette liegt im 2. Obergeschoss eines 6-Familienhauses und bietet einen großzügigen, offenen und hellen Grundriss.

Direkt beim Betreten der Wohnung geht der Blick in den herrlichen Wohn-Essbereich und zur verglasten Süd-Loggia.
Die klassische Landhausküche in U-Form liegt gegenüber und bietet vom Frühstücksplatz einen tollen Ausblick auf den Hauseingang und Ihre Besucher.
Vis-a-vis liegt ein separates Gäste- oder Arbeitszimmer mit eigenem Duschbad.

Der schöne Marmor-Kamin in 'Braun Imperial' schenkt entspannte Stunden im Herbst und Winter und kann sowohl vom Essbereich als auch vom gemütlichen Wohnbereich aus bewundert werden.

Die seitlich gelegene Treppe erschließt das obere Schlafzimmer mit zahlreichen Einbauschrankelementen und einem eleganten Wannenbad mit zusätzlicher Sauna.

Verwöhnen Sie sich mit einem luxuriösen Zuhause in toller Lage und rufen Sie uns zur Vereinbarung eines individuellen Besichtigungstermins an.

Wir freuen uns auf Sie.

Objektnummer: 26034101 - 44229 Dortmund – Kirchhörde

Ausstattung und Details

Das 6-Familienhaus wurde 1993 massiv gebaut mit Vollklinkerfassade, Schieferdach und Tiefgarage.
- Gas-Zentralheizung aus 2018
- Fußbodenheizung komplett auf der Eingangsebene, Heizkörper auf der oberen Ebene
- Dachflächen-Fenster im Spitzboden teilweise erneuert
- 2 Tageslicht Badezimmer
- Kamin mit Marmorsims
- Einbauküche im Landhausstil von Rational, mit weißen Lackfronten und anthrazitfarbener Granit-Arbeitsplatte
- Sauna im oberen Badezimmer
- 2 Abstellräume
- Großzügige Einbauschrankelemente im Spitzboden
- Kabel-TV
- Süd-Loggia mit elektrischer Markise
- Elektrische Rollladen an den Loggia-Türen, in 2023 neu angebracht
- Waschmaschinenanschluss in der Küche, Trockneranschluss im oberen Badezimmer
- Zusätzlicher Waschmaschinen- und Trockner Standort im Keller
- Eigener Kellerraum
- Tiefgaragen Stellplatz

Objektnummer: 26034101 - 44229 Dortmund – Kirchhörde

Alles zum Standort

Dortmund-Kirchhörde liegt im Südwesten von Dortmund und besticht durch seine etablierte, urbane Wohnqualität.

Der Stadtteil überzeugt durch seine gewachsene Struktur und schafft somit ein harmonisches Umfeld. Er bietet eine ausgezeichnete medizinische Versorgung, vielfältige Einkaufsgelegenheiten - teilweise fußläufig erreichbar - sowie eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Alles Dinge welche Komfort und Lebensqualität garantieren.

Für Restaurantbesuche oder kleinere Shoppingausflüge eignet sich die nahe Hagener Straße besonders gut. Zusätzlich steht Ihnen das Zentrum von Hombruch mit zahlreichen weiteren Einzelhändlern zur Verfügung.

PKW-Fahrer erreichen über die B 54 in wenigen Minuten die angeschlossenen Autobahnauffahrten 'DO-Süd' zur A 45 und weiter zur Autobahn 1.

Objektnummer: 26034101 - 44229 Dortmund – Kirchhörde

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26034101 - 44229 Dortmund – Kirchhörde

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Deniz Secer

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com