Dortmund – Kirchhörde

Großzügig, komfortabel, begehrt - Wohnen in bester Lage von Dortmund- Kirchhörde

Objektnummer: 26034128



KAUFPREIS: 429.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 122 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26034128 - 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: 26034128 - 44229 Dortmund – Kirchhörde

Auf einen Blick

Objektnummer	26034128
Wohnfläche	ca. 122 m²
Etage	1
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2001
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 25000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	429.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 5 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 26034128 - 44229 Dortmund – Kirchhörde

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	67.8 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	25.02.2028	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2001

Objektnummer: 26034128 - 44229 Dortmund – Kirchhörde

Ein erster Eindruck

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 Zimmer, das sich ideal als Erweiterung der Küche, 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.

Objektnummer: 26034128 - 44229 Dortmund – Kirchhörde

Ausstattung und Details

Aufzug im Haus
Fußbodenheizung
zwei Balkone
Parkettboden
elektrische Rollläden mit Zeitsteuerung
Bad erneuert in 2019
Gäste-WC
Abstellraum
Kellerraum
Tiefgaragenstellpatz kann optional erworben werden

Objektnummer: 26034128 - 44229 Dortmund – Kirchhörde

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26034128 - 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: 26034128 - 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