

Dortmund – Kirchhörde

# Moderne Erdgeschosswohnung mit herrlicher Terrasse in Bestlage

CODE DU BIEN: 25034052



PRIX DE LOYER: 1.100 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 96 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25034052 - 44229 Dortmund – Kirchhörde

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25034052 - 44229 Dortmund – Kirchhörde

## En un coup d'œil

|                       |           |
|-----------------------|-----------|
| CODE DU BIEN          | 25034052  |
| Surface habitable     | ca. 96 m² |
| Pièces                | 3         |
| Chambres à coucher    | 2         |
| Salles de bains       | 1         |
| Année de construction | 1964      |

|                           |                                         |
|---------------------------|-----------------------------------------|
| Prix de loyer             | 1.100 EUR                               |
| Coûts supplémentaires     | 320 EUR                                 |
| Type                      | Rez de chaussée                         |
| État de la propriété      | Excellent Etat                          |
| Technique de construction | massif                                  |
| Surface de plancher       | ca. 15 m²                               |
| Aménagement               | Terrasse, Jardin / utilisation partagée |

CODE DU BIEN: 25034052 - 44229 Dortmund – Kirchhörde

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 07.04.2026           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 66.00 kWh/m²a             |
| Classement<br>énergétique                                      | B                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1964                      |

CODE DU BIEN: 25034052 - 44229 Dortmund – Kirchhörde

## La propriété



CODE DU BIEN: 25034052 - 44229 Dortmund – Kirchhörde

## La propriété



CODE DU BIEN: 25034052 - 44229 Dortmund – Kirchhörde

## La propriété



CODE DU BIEN: 25034052 - 44229 Dortmund – Kirchhörde

## La propriété



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2024

**Top-Makler Dortmund**



Höchstnote für

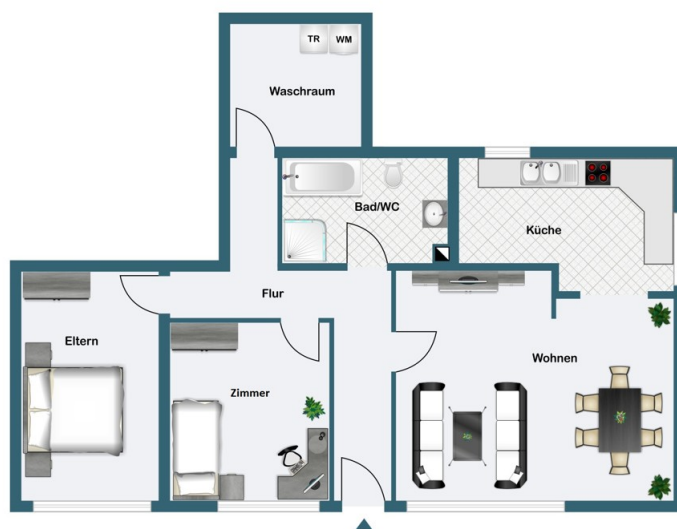
**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25

CODE DU BIEN: 25034052 - 44229 Dortmund – Kirchhörde

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25034052 - 44229 Dortmund – Kirchhörde

## Une première impression

Die angebotene Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines exklusiven Zweifamilienhauses in bester Lage von Dortmund-Kirchhörde und begeistert durch die moderne, hochwertige Ausstattung.

Highlight der Wohnung ist der großzügige Wohnraum mit Zugang zu der Terrasse und dem kleinen Garten zur Eigennutzung. Neben der geräumigen Küche, bietet die Wohnung zwei Schlafräume, die verschiedenste Nutzungsmöglichkeiten bieten. Das luxuriöse Badezimmer ist mit Dusche und Badewanne ausgestattet.

Ein ca 12m<sup>2</sup> großer Hauswirtschaftsraum bietet Stauraum und Platz für Waschmaschine und Trockner.

Die neuwertige Einbauküche kann nach Absprache von den Vormietern übernommen werden.

Die Wohnung eignet sich optimal für Singles oder Paare.

CODE DU BIEN: 25034052 - 44229 Dortmund – Kirchhörde

## Détails des commodités

- hochwertiges Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- eigener Hauswirtschaftsraum
- elektr. Rollläden
- Terrasse und kleiner Garten zur Eigennutzung
- eigener Abstellraum außen für Fahrrad o. Gartengeräte
- Einbauküche kann nach Absprache übernommen werden
- ruhige Sackgassenlage

**CODE DU BIEN: 25034052 - 44229 Dortmund – Kirchhörde**

## Tout sur l'emplacement

Das Zweifamilienhaus liegt in ruhiger, exklusiver Lage von Dortmund-Kirchhörde. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie öffentliche Verkehrsmittel liegen in unmittelbarer Nähe und sind fußläufig erreichbar. Auch das Naherholungsgebiet Bittermark ist in kurzer Zeit zu erreichen.

CODE DU BIEN: 25034052 - 44229 Dortmund – Kirchhörde

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 7.4.2026.  
Endenergiebedarf beträgt 66.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

CODE DU BIEN: 25034052 - 44229 Dortmund – Kirchhörde

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Deniz Secer

---

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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