

Dortmund – Innenstadt

# Exklusive Citywohnung mit vier Terrassen!

CODE DU BIEN: 25034080



PRIX DE LOYER: 1.570 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 100 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 25034080 - 44139 Dortmund – Innenstadt

- 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: 25034080 - 44139 Dortmund – Innenstadt

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25034080
Surface habitable	ca. 100 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Etage	3
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1920

Prix de loyer	1.570 EUR
Coûts supplémentaires	300 EUR
Type	Maisonette
Modernisation / Rénovation	2023
État de la propriété	Refait à neuf
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 7 m <sup>2</sup>
Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

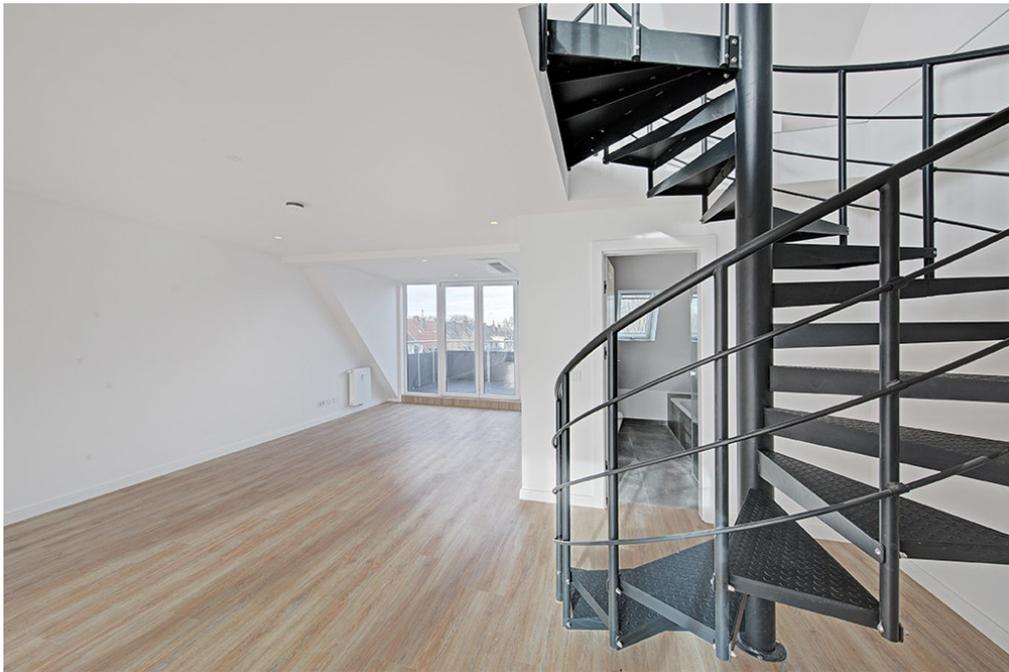
CODE DU BIEN: 25034080 - 44139 Dortmund – Innenstadt

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	44.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	07.12.2032	Classement énergétique	A
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1920

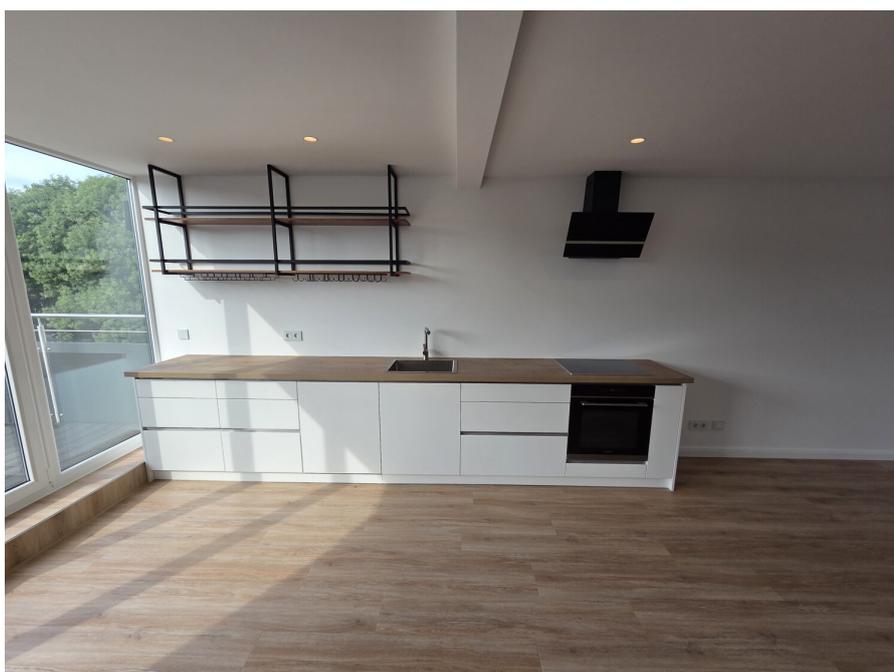
CODE DU BIEN: 25034080 - 44139 Dortmund – Innenstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25034080 - 44139 Dortmund – Innenstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25034080 - 44139 Dortmund – Innenstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25034080 - 44139 Dortmund – Innenstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25034080 - 44139 Dortmund – Innenstadt

## La propriété



**Capital**

—  —

**MAKLER-KOMPASS**  
HEFT 10/2024

**Top-Makler Dortmund**

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

Quelle: IHB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25

CODE DU BIEN: 25034080 - 44139 Dortmund – Innenstadt

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

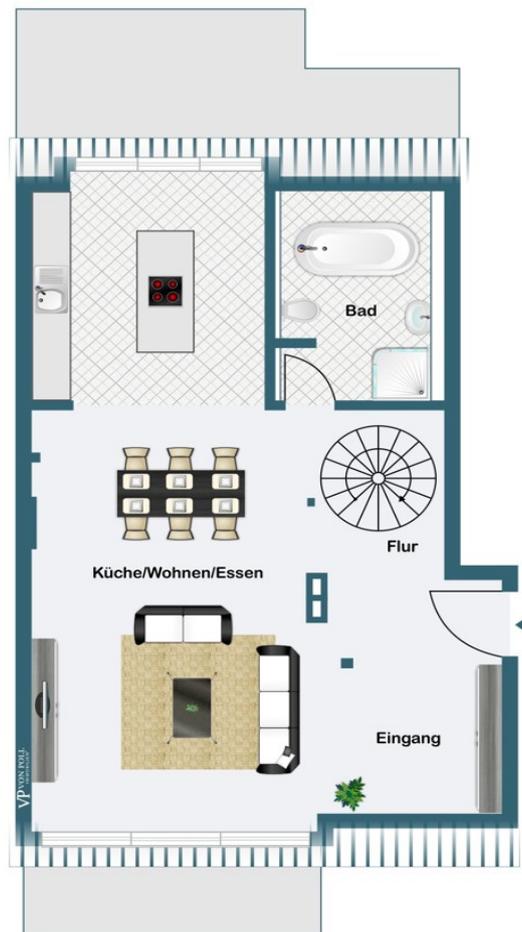
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0231-49 66 55 0

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

CODE DU BIEN: 25034080 - 44139 Dortmund – Innenstadt

## 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: 25034080 - 44139 Dortmund – Innenstadt**

## Une première impression

Die angebotene Maisonettewohnung befindet sich im 3. + 4. Obergeschoss eines komplett sanierten Fünfparteienhauses im Dortmunder Kreuzviertel-/Saarlandstraßenviertel mit insgesamt vier Dachterrassen.

Die Wohnung mit innenliegender Wendeltreppe verfügt über einen großzügigen Wohn-Essbereich (offene Küche & Wohnzimmer), ein Badezimmer mit Glasdusche und Badewanne, eine separate Gästetoilette, sowie einen Schlafbereich im oberen Bereich der Wohnung und eignet sich somit ideal für Singles oder Paare.

Beide Etagen verfügen über eine neue, hochwertige und besonders geräuscharme Klimaanlage von Samsung.

In der Warmmiete von 1.970€ ist die Einbauküche mit 100€ schon enthalten.

Dieser Wohnung steht ein Kellerraum zur Verfügung. Separater Waschkeller für Waschmaschine und Trockner vorhanden.

Das Objekt kann ab sofort bezogen werden.

CODE DU BIEN: 25034080 - 44139 Dortmund – Innenstadt

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 25034080 - 44139 Dortmund – Innenstadt**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25034080 - 44139 Dortmund – Innenstadt

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 7.12.2032.  
Endenergieverbrauch beträgt 44.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

CODE DU BIEN: 25034080 - 44139 Dortmund – Innenstadt

## 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)