

Dortmund – Kirchhörde

stilvolle Wohnung in Bestlage von Kirchhörde - großzügig und modern

????????? ??????????: 25034053



???? ??????????: 1.400 EUR • ??????????: ca. 101 m² • ?????????: 4

???????? ??????????: 25034053 - 44229 Dortmund – Kirchhörde

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ?????????????????

???????? ??????????: 25034053 - 44229 Dortmund – Kirchhörde

?? ??? ??????

???????? ??????????	25034053
???????????	ca. 101 m²
???????	1
???????	4
?????????? ???	3
??????????	
?????????	1
???? ????????????	1965

???? ??????????	1.400 EUR
??????????	220 EUR
?????????	
???????????	???????
?????????	???????
???????????	
???????????????????	ca. 6 m²
??????	
???????	WC ????????????, ????????????????? ?????????, ??????????

??????? ?????????: 25034053 - 44229 Dortmund – Kirchhörde

????????????? ??????????

?????????? ??????????	????????? ??????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	??????	??????? ??????? ??????????	183.20 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ??????? ???	17.05.2031	?????????? ?????????????? ??????????	F
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1965

???????? ?????: 25034053 - 44229 Dortmund – Kirchhörde

?? ???????



???????? ?????????: 25034053 - 44229 Dortmund – Kirchhörde

?? ?????????



???????? ??????????: 25034053 - 44229 Dortmund – Kirchhörde

?? ?????????



???????? ??????????: 25034053 - 44229 Dortmund – Kirchhörde

?? ?????????



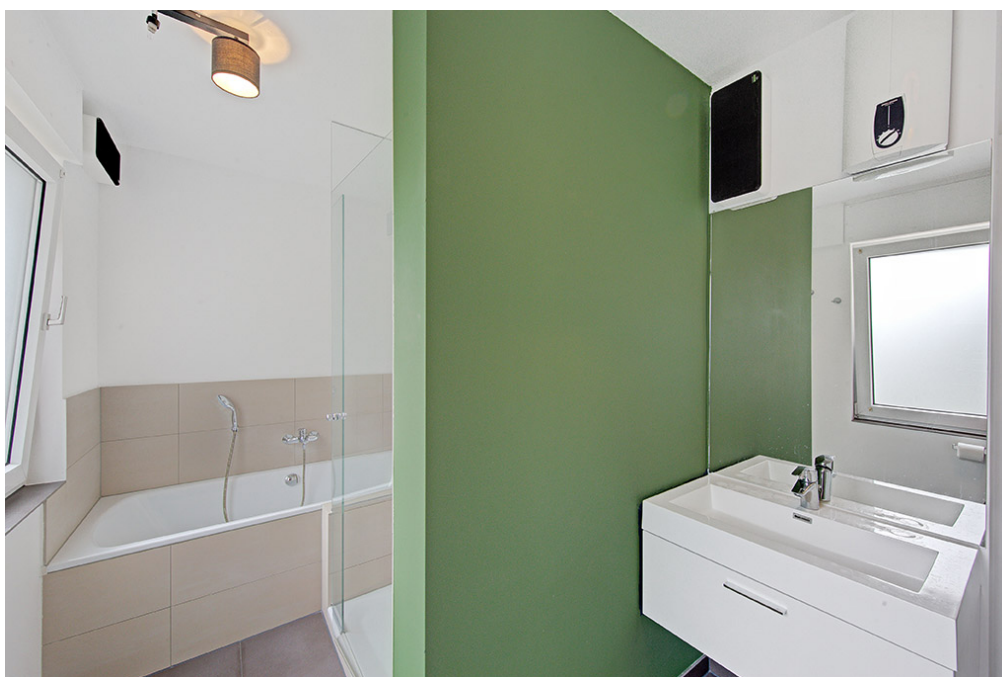
??????? ?????????: 25034053 - 44229 Dortmund – Kirchhörde

?? ????????



???????? ?????????: 25034053 - 44229 Dortmund – Kirchhörde

?? ?????????



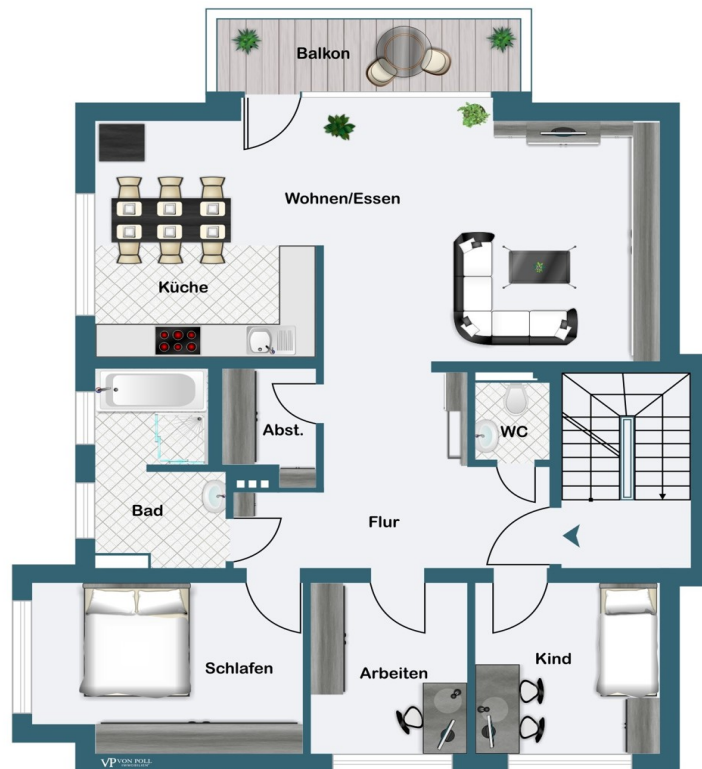
???????? ??????????: 25034053 - 44229 Dortmund – Kirchhörde

?? ?????????



???????? ??: 25034053 - 44229 Dortmund – Kirchhörde

??????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????, ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ????????????

??????? ?????????: 25034053 - 44229 Dortmund – Kirchhörde

??? ?????? ?????????

Diese attraktive Vier-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Dreifamilienhauses in begehrter Wohnlage von Dortmund-Kirchhörde. Die ruhige und zugleich zentrale Lage, kombiniert mit einer hochwertigen Ausstattung, macht dieses Objekt zu einem echten Wohnhighlight.

Die Wohnung überzeugt mit einem durchdachten, großzügigen Grundriss und wurde im Jahr 2017 umfassend modernisiert. Der weitläufige Wohnbereich mit offener Küche schafft ein modernes und einladendes Wohnambiente. Die stilvolle Einbauküche ist bereits im Mietumfang enthalten.

Ein besonderer Pluspunkt ist der sonnige Balkon, der aktuell – ebenso wie die Terrassentür und das dazugehörige Fensterelement – saniert wird und nach Abschluss der Arbeiten zum entspannten Verweilen einlädt.

Mit insgesamt drei Schlafräumen bietet die Wohnung flexible Nutzungsmöglichkeiten für Familien oder Paare mit Homeoffice-Bedarf.

Das hochwertige Tageslichtbad bietet sowohl eine Badewanne als auch eine Dusche. Zusätzlich steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung – ideal für Familien oder Gäste.

Zur weiteren Ausstattung gehören edle Echtholzfußböden, elektrische Rollläden sowie moderne Details, die ein komfortables Wohngefühl unterstreichen.

Diese Wohnung eignet sich ideal für Paare oder Familien, die stilvolles Wohnen in einer der besten Wohnlagen Dortmunds schätzen.

??????? ?????????: 25034053 - 44229 Dortmund – Kirchhörde

???????????????? ???? ?????????

- Großzügiger Grundriss mit 4 Zimmern
- Wohnbereich mit offener Küche inkl. Einbauküche
- Loftfenster zur Küche
- Einbauschränk im Schlafzimmer
- Balkon (aktuell in Sanierung)
- Badezimmer mit Badewanne & bodentiefer Dusche
- Gäste-WC
- Abstellraum
- BUS-System zur Steuerung der elektrischen Rollläden, Licht, etc.
- Echtholzfußböden
- integrierte Teufel Musikanlage
- Umfassende Modernisierung 2017
- Kellerraum

??????? ?????????: 25034053 - 44229 Dortmund – Kirchhörde

??? ??? ??? ???????????

Die Wohnung befindet sich in absoluter Bestlage von Dortmund-Kirchhörde, einem der begehrtesten Stadtteile im Dortmunder Süden. Kirchhörde ist bekannt für seine ruhige, grüne Wohnumgebung mit gehobenem Wohnniveau und hervorragender Infrastruktur.

In unmittelbarer Nähe finden sich alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Apotheken sowie Ärzte sind schnell erreichbar. Auch Kindergärten und Schulen befinden sich in der Umgebung, was die Lage besonders attraktiv für Familien macht.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend – Bushaltestellen sind fußläufig erreichbar. Die Dortmunder Innenstadt ist in wenigen Fahrminuten zu erreichen, ebenso wie die A45 und A40 für eine schnelle Anbindung an das Ruhrgebiet und darüber hinaus.

Trotz der sehr guten Verkehrsanbindung bietet die Lage viel Ruhe, gepflegte Nachbarschaft und zahlreiche Naherholungsmöglichkeiten – ideal für Menschen, die stadtnah wohnen und dennoch die Vorzüge einer grünen, ruhigen Umgebung genießen möchten.

??????? ?????????: 25034053 - 44229 Dortmund – Kirchhörde

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 17.5.2031.
Endenergiebedarf beträgt 183.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

???????? ??????????: 25034053 - 44229 Dortmund – Kirchhörde

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Deniz Secer

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

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com