

Dortmund – Kirchhörde

# Moderne Erdgeschosswohnung mit herrlicher Terrasse in Bestlage

????????? ??????????: 25034052



????? ??????????: 1.100 EUR • ??????????: ca. 96 m<sup>2</sup> • ??????????: 3

???????? ??????????: 25034052 - 44229 Dortmund – Kirchhörde

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

???????? ??????????: 25034052 - 44229 Dortmund – Kirchhörde

?? ??? ??????

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| ???????? ?????????? | 25034052              |
| ???????????         | ca. 96 m <sup>2</sup> |
| ?????????           | 3                     |
| ?????????? ???      | 2                     |
| ??????????          |                       |
| ??????????          | 1                     |
| ???? ????????????   | 1964                  |

|                      |                       |
|----------------------|-----------------------|
| ???? ??????????      | 1.100 EUR             |
| ??????????           | 320 EUR               |
| ?????????            |                       |
| ?????????            | ???????               |
| ??????????????       |                       |
| ???????????????????? | ca. 15 m <sup>2</sup> |
| ??????               |                       |
| ????????             | ????????, ??????      |

???????? ?????????: 25034052 - 44229 Dortmund – Kirchhörde

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

|                                                    |                       |                                                                               |               |
|----------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                               | BEDARF        |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ???????? ???????<br>??????????                                                | 66.00 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 07.04.2026            | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                    | B             |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ????? ?????????????<br>?????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1964          |

???????? ??????????: 25034052 - 44229 Dortmund – Kirchhörde

?? ????????



???????? ??????????: 25034052 - 44229 Dortmund – Kirchhörde

?? ?????????





???????? ??????????: 25034052 - 44229 Dortmund – Kirchhörde

?? ?????????



???????? ??????????: 25034052 - 44229 Dortmund – Kirchhörde

?? ?????????



# 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



???????? ?????: 25034052 - 44229 Dortmund – Kirchhörde

??????



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

??????? ?????????: 25034052 - 44229 Dortmund – Kirchhörde

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

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.

??????? ?????????: 25034052 - 44229 Dortmund – Kirchhörde

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

- 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

???????? ??????????: 25034052 - 44229 Dortmund – Kirchhörde

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

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.

??????? ?????????: 25034052 - 44229 Dortmund – Kirchhörde

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

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.



???????? ??????????: 25034052 - 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](http://www.von-poll.com)