

Dortmund – Kirchhörde

# Exklusive Eigentumswohnung in Bestlage mit Aufzug

Objektnummer: 25034082x



KAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 101 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25034082x - 44229 Dortmund – Kirchhörde

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25034082x - 44229 Dortmund – Kirchhörde

## Auf einen Blick

|              |                                        |
|--------------|----------------------------------------|
| Objektnummer | 25034082x                              |
| Wohnfläche   | ca. 101 m²                             |
| Etage        | 1                                      |
| Zimmer       | 3                                      |
| Schlafzimmer | 2                                      |
| Badezimmer   | 1                                      |
| Baujahr      | 2001                                   |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage,<br>15000 EUR (Verkauf) |

|             |                                                                                       |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 395.000 EUR                                                                           |
| Wohnung     | Etagenwohnung                                                                         |
| Provision   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                                |
| Nutzfläche  | ca. 5 m²                                                                              |
| Ausstattung | Gäste-WC, Balkon                                                                      |

Objektnummer: 25034082x - 44229 Dortmund – Kirchhörde

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                  |                             |               |
|----------------------------|------------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Fussbodenheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH     |
| Wesentlicher Energieträger | Gas              | Endenergieverbrauch         | 67.80 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 25.02.2028       | Energie-Effizienzklasse     | B             |
| Befuerung                  | Gas              | Baujahr laut Energieausweis | 2001          |

Objektnummer: 25034082x - 44229 Dortmund – Kirchhörde

## Die Immobilie



Objektnummer: 25034082x - 44229 Dortmund – Kirchhörde

## Die Immobilie



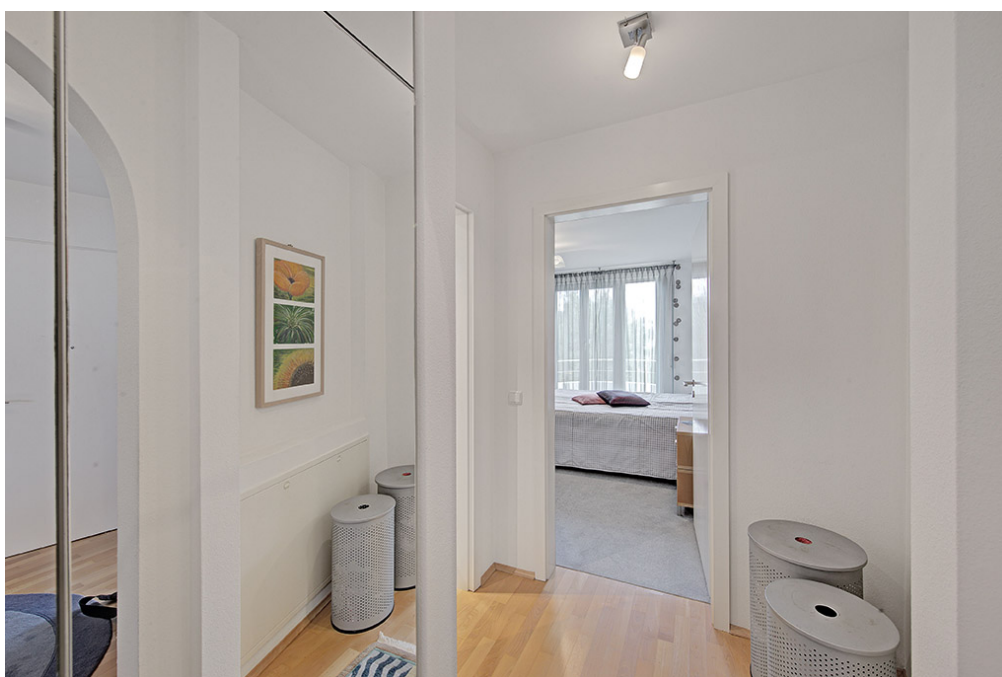
Objektnummer: 25034082x - 44229 Dortmund – Kirchhörde

## Die Immobilie



Objektnummer: 25034082x - 44229 Dortmund – Kirchhörde

## Die Immobilie



Objektnummer: 25034082x - 44229 Dortmund – Kirchhörde

## Die Immobilie



Objektnummer: 25034082x - 44229 Dortmund – Kirchhörde

## Ein erster Eindruck

In einer der gefragtesten Wohnadressen Dortmunds erwartet Sie diese zeitlos elegante Eigentumswohnung, die durch hochwertige Ausstattung, großzügige Raumgestaltung und ein unvergleichliches Wohnambiente begeistert.

Auf ca. 101 m<sup>2</sup> Wohnfläche eröffnet sich ein Wohnerlebnis, das Komfort und Stil perfekt vereint: Das großzügige Wohnzimmer mit Zugang zum überdachten Balkon mit Markise lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Ein zweiter, kleiner Balkon am Schlafzimmer sorgt für zusätzlichen Charme.

Die Wohnung verfügt über zwei helle, großzügige Schlafzimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten – als Rückzugsort, Gästezimmer oder Homeoffice. Das hochwertige Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Bidet vermittelt Wellness-Atmosphäre und lässt keine Wünsche offen.

Ein separates Gäste-WC ist ebenfalls vorhanden.

Ein praktischer Abstellraum in der Wohnung sowie ein separater Kellerraum bieten zusätzlichen Stauraum.

Ausstattungsdetails wie Fußbodenheizung und elektrische Rollläden unterstreichen den gehobenen Wohnstandard. Dank Aufzug ist die Wohnung komfortabel erreichbar. Ein weiterer Pluspunkt: Ein Tiefgaragenstellplatz kann optional erworben werden – komfortabel und sicher für Ihr Fahrzeug.

Die Lage in Dortmund-Kirchhörde zählt zu den besten der Stadt: Ruhig, grün und dennoch hervorragend angebunden. Hier genießen Sie eine exklusive Nachbarschaft, kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Schulen – und profitieren gleichzeitig von der Nähe zur Natur sowie zur Dortmunder Innenstadt.

Diese Wohnung ist ideal für anspruchsvolle Paare oder kleine Familien, die ein Zuhause suchen, das Eleganz, Komfort und eine der besten Lagen Dortmunds miteinander verbindet.

Fazit: Ein zeitlos schönes Domizil, das mehr bietet als nur vier Wände – hier wohnen Sie auf höchstem Niveau.

Objektnummer: 25034082x - 44229 Dortmund – Kirchhörde

## Ausstattung und Details

Aufzug im Haus  
Fußbodenheizung  
zwei Balkone  
Parkettboden  
elektrische Rollläden  
Gäste-WC  
Abstellraum  
Kellerraum  
Tiefgaragenstellplatz kann optional erworben werden

Objektnummer: 25034082x - 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: 25034082x - 44229 Dortmund – Kirchhörde

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 25.2.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 67.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25034082x - 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](mailto:dortmund@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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