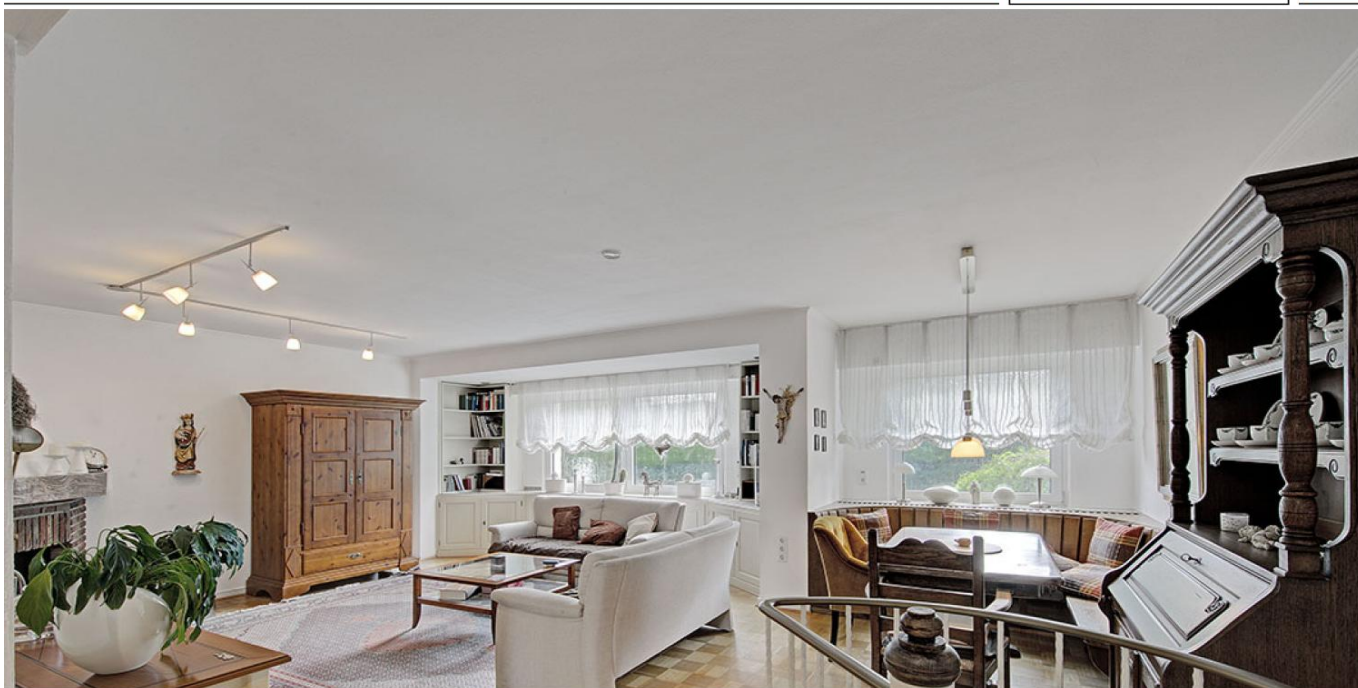


Dortmund – Brackel

Wohnung mit Einbauküche, Terrasse und eigenem Garten

CODICE OGGETTO: 25034072



www.von-poll.com

PREZZO D'AFFITTO: 1.300 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 120 m² • VANI: 3

CODICE OGGETTO: 25034072 - 44309 Dortmund – Brackel

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25034072 - 44309 Dortmund – Brackel

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25034072	Prezzo d'affitto	1.300 EUR
Superficie netta	ca. 120 m ²	Costi aggiuntivi	300 EUR
Vani	3	Appartamento	Piano terra
Camere da letto	2	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1960	Superficie lorda	ca. 100 m ²
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 40 EUR (Affitto), 1 x Garage, 70 EUR (Affitto)	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25034072 - 44309 Dortmund – Brackel

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	08.05.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	135.30 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1960

CODICE OGGETTO: 25034072 - 44309 Dortmund – Brackel

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25034072 - 44309 Dortmund – Brackel

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25034072 - 44309 Dortmund – Brackel

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25034072 - 44309 Dortmund – Brackel

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25034072 - 44309 Dortmund – Brackel

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25034072 - 44309 Dortmund – Brackel

La proprietà



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

CODICE OGGETTO: 25034072 - 44309 Dortmund – Brackel

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0231-49 66 55 0

www.von-poll.com

CODICE OGGETTO: 25034072 - 44309 Dortmund – Brackel

Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 25034072 - 44309 Dortmund – Brackel

Una prima impressione

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese exklusive Erdgeschosswohnung vereint hochwertigen Wohnkomfort mit stilvoller Ausstattung und großzügigem Raumgefühl. Auf einer Ebene erwartet Sie ein durchdachtes Wohnkonzept, das keine Wünsche offenlässt – ideal für anspruchsvolle Paare, kleine Familien oder Ruhesuchende mit Sinn für das Besondere.

Wohnhighlights auf einen Blick:

Parkettboden: Warmer, edler Holzfußboden in allen Wohn- und Schlafbereichen sorgt für eine behagliche Atmosphäre und unterstreicht das gehobene Wohnambiente.

Kamin: Der stilvolle Kamin im Wohnzimmer schafft nicht nur wohlige Wärme, sondern auch ein gemütliches Wohngefühl – besonders in den kühleren Monaten.

Sauna: Entspannung pur! Die private Sauna bietet Ihnen ein Wellness-Erlebnis in den eigenen vier Wänden.

Moderne Bäder: Zwei elegant ausgestattete Bäder/Gäste WC mit hochwertigen Armaturen und zeitgemäßer Gestaltung sorgen für Komfort und Funktionalität im Alltag.

Große Einbauküche:

Die offen gestaltete, großzügige Küche ist mit einer hochwertigen Einbauküche ausgestattet – ideal für Hobbyköche und kulinarische Genießer. Von hier aus gelangen Sie direkt auf ihre Terrasse und ihren eigenen Garten.

Diese Wohnung verbindet modernes Design mit behaglicher Wohnlichkeit und bietet dabei ein Höchstmaß an Privatsphäre und Lebensqualität. Ob als Rückzugsort vom Alltag oder stilvoller Lebensmittelpunkt – hier fühlen Sie sich sofort zuhause.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

CODICE OGGETTO: 25034072 - 44309 Dortmund – Brackel

Dettagli dei servizi

- ruhige Seitenstraße in gefragter Lage von Brackel
- gute Mieterstruktur
- gepflegte Außenanlagen
- Garage und Außenstellplatz zur Anmietung vorhanden
- moderne Einbauküche inklusive
- elektrische Rollläden
- Kamin
- Sauna
- Kellerbar
- mehrerer Keller zur Eigennutzung
- modernes Bad mit Walk-in-Dusche
- modernes Gäste WC
- Parkettboden
- eigene Terrasse und eigener Gartenbereich
- elektrische Markise

CODICE OGGETTO: 25034072 - 44309 Dortmund – Brackel

Tutto sulla posizione

Dortmund-Brackel zählt zu den bevorzugten Wohnlagen der Stadt. Das Umfeld ist durch ruhige Wohnstraßen, gepflegte Bebauung und viel Grün geprägt. Schulen, Kindergärten, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in direkter Umgebung. Die ÖPNV-Anbindung ist hervorragend – mit U-Bahn, S-Bahn und Buslinien in alle Richtungen. Die Innenstadt ist in wenigen Fahrminuten erreichbar, ebenso die Anbindung an die B1 und A40.

CODICE OGGETTO: 25034072 - 44309 Dortmund – Brackel

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 8.5.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 135.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

CODICE OGGETTO: 25034072 - 44309 Dortmund – Brackel

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Deniz Secer

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com