

Dortmund – Kirchhörde

# Ansprechendes Dreifamilienhaus in Dortmund-Kirchhörde

**CODICE OGGETTO: 23034111**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 599.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 260 m<sup>2</sup> • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 942 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 23034111 - 44229 Dortmund – Kirchhörde

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

CODICE OGGETTO: 23034111 - 44229 Dortmund – Kirchhörde

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	23034111
Superficie netta	ca. 260 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	9
Camere da letto	6
Bagni	3
Anno di costruzione	1936
Garage/Posto auto	3 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	599.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 100 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone

CODICE OGGETTO: 23034111 - 44229 Dortmund – Kirchhörde

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Sistema di riscaldamento a un piano	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	323.50 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	10.02.2034	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Elettrico		

CODICE OGGETTO: 23034111 - 44229 Dortmund – Kirchhörde

## La proprietà





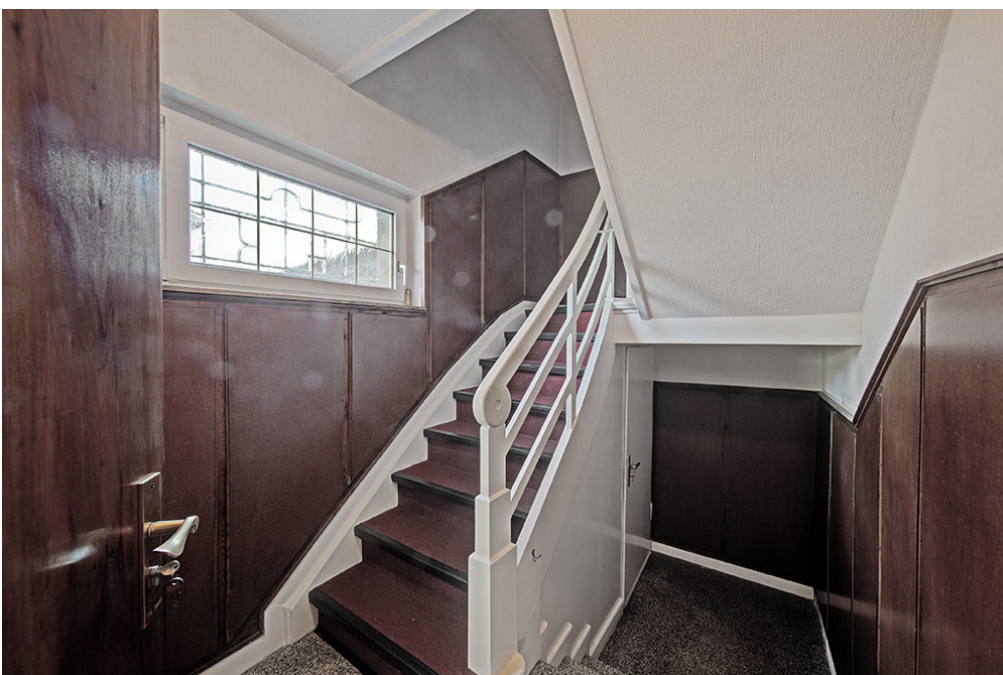
CODICE OGGETTO: 23034111 - 44229 Dortmund – Kirchhörde

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23034111 - 44229 Dortmund – Kirchhörde

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23034111 - 44229 Dortmund – Kirchhörde

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23034111 - 44229 Dortmund – Kirchhörde

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23034111 - 44229 Dortmund – Kirchhörde

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23034111 - 44229 Dortmund – Kirchhörde

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23034111 - 44229 Dortmund – Kirchhörde

## La proprietà



**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2023

**Top-Makler Dortmund**

★★★★★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.169 Makler GÜLTIG BIS: 10/24

CODICE OGGETTO: 23034111 - 44229 Dortmund – Kirchhörde

## La proprietà

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)

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

**CODICE OGGETTO: 23034111 - 44229 Dortmund – Kirchhörde**

## Una prima impressione

Bei der angebotenen Immobilie handelt es sich um ein attraktives Dreifamilienhaus auf einem tollen Kaufgrundstück mit herrlichem Fernblick in Bestlage des Dortmunder Südens. Das Grundstück befindet sich am Ende einer kleinen Sackgasse und bietet dadurch viel Privatsphäre. Hier lassen sich verschiedene Nutzungsmöglichkeiten realisieren. Sowohl das Zusammenleben im Konzept des Mehrgenerationenwohnens, als auch eine Kombination aus Selbstnutzung und Vermietung sind hier durchaus denkbar. Da alle Wohneinheiten unbewohnt sind, kann jede Lösung zeitnah umgesetzt werden. Die helle Erdgeschosswohnung, klassisch ausgestattet mit Parkettböden, ist mit ca. 100m<sup>2</sup> das Herzstück der Immobilie. Durch die gelungene Aufteilung mit geräumigem Wohn- und Esszimmer, sowie zwei Schlafräumen eignet sich die Wohnung sowohl für Paare, als auch die kleine Familie. Im Obergeschoss befindet sich eine fast identische Wohnung mit ebenfalls ca. 100m<sup>2</sup>. Die Wohnung wurde bislang vermietet. - drei Zimmer - Küche - Badezimmer - Balkon Das ausgebautе Dachgeschoss bietet eine weitere, ca. 60m<sup>2</sup> große Wohnung (zwei Zimmer) mit offener Küche. Durch den Keller, als auch durch die zwei Garagen bietet sich viel Stauraum. Die Immobilie befindet sich insgesamt in einem sehr gepflegten, in Teilen jedoch modernisierungsbedürftigen Zustand.



CODICE OGGETTO: 23034111 - 44229 Dortmund – Kirchhörde

## Dettagli dei servizi

- Rollläden
- Parkettboden in der Erdgeschosswohnung
- Etagenheizungen im EG + OG, Nachtspeicher im Dachgeschoss
- Balkon im OG
- Fernblick
- Fenster 1987 neu eingebaut
- zwei Garagen und mehrere Außenstellplätze

**CODICE OGGETTO: 23034111 - 44229 Dortmund – Kirchhörde**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in dem begehrten Dortmund-Kirchhörde. Die umliegende Bebauung ist hochwertig. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte und Schulen sind fußläufig erreichbar. Die Verkehrsanbindung ist sehr gut, auch öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Nähe zum Rombergpark und zum Bittermärker-Wald laden zum Spaziergang oder zu sportlichen Aktivitäten ein.

**CODICE OGGETTO: 23034111 - 44229 Dortmund – Kirchhörde**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.2.2034. Endenergiebedarf beträgt 323.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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 Handelsregisterauszugs, 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.



CODICE OGGETTO: 23034111 - 44229 Dortmund – Kirchhörde

## Partner di contatto

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

Deniz Secer

---

Feldbank 1 Dortmund  
E-Mail: [dortmund@von-poll.com](mailto:dortmund@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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