

Dortmund – Kirchhörde

# Ansprechendes Dreifamilienhaus in Dortmund- Kirchhörde

Objektnummer: 23034111



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

**KAUFPREIS: 599.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 260 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 942 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 23034111 - 44229 Dortmund – Kirchhörde

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

Objektnummer: 23034111 - 44229 Dortmund – Kirchhörde

## Auf einen Blick

Objektnummer	23034111	Kaufpreis	599.000 EUR
Wohnfläche	ca. 260 m <sup>2</sup>	Haustyp	Mehrfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Bauweise	Massiv
Zimmer	9	Nutzfläche	ca. 100 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	6	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon
Badezimmer	3		
Baujahr	1936		
Stellplatz	3 x Freiplatz, 2 x Garage		

Objektnummer: 23034111 - 44229 Dortmund – Kirchhörde

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	323.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	10.02.2034	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Elektro		

Objektnummer: 23034111 - 44229 Dortmund – Kirchhörde

## Die Immobilie





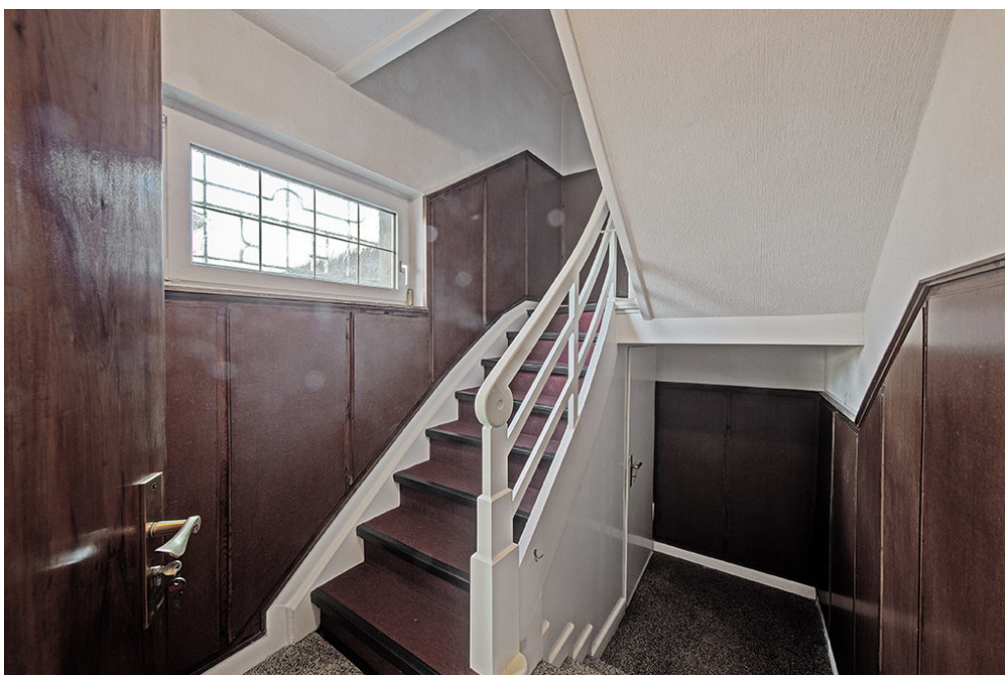
Objektnummer: 23034111 - 44229 Dortmund – Kirchhörde

## Die Immobilie



Objektnummer: 23034111 - 44229 Dortmund – Kirchhörde

## Die Immobilie





Objektnummer: 23034111 - 44229 Dortmund – Kirchhörde

## Die Immobilie





Objektnummer: 23034111 - 44229 Dortmund – Kirchhörde

## Die Immobilie



Objektnummer: 23034111 - 44229 Dortmund – Kirchhörde

## Die Immobilie





Objektnummer: 23034111 - 44229 Dortmund – Kirchhörde

## Die Immobilie





Objektnummer: 23034111 - 44229 Dortmund – Kirchhörde

## Die Immobilie



**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2023

**Top-Makler Dortmund**

★★★★★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.169 Makler GÜLTIG BIS: 10/24

Objektnummer: 23034111 - 44229 Dortmund – Kirchhörde

## Die Immobilie

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)

Objektnummer: 23034111 - 44229 Dortmund – Kirchhörde

## Ein erster Eindruck

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.



Objektnummer: 23034111 - 44229 Dortmund – Kirchhörde

## Ausstattung und Details

- 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

Objektnummer: 23034111 - 44229 Dortmund – Kirchhörde

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 23034111 - 44229 Dortmund – Kirchhörde

## Sonstige Angaben

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.



Objektnummer: 23034111 - 44229 Dortmund – Kirchhörde

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)