

Dortmund – Phoenix-See

# herrliche Wohnung mit moderner EBK am Phoenix-See

Número de propiedad: 24034115



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

PRECIO DEL ALQUILER: 1.100 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 72 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 2

Número de propiedad: 24034115 - 44263 Dortmund – Phoenix-See

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24034115 - 44263 Dortmund – Phoenix-See

## De un vistazo

Número de propiedad	24034115
Superficie habitable	ca. 72 m <sup>2</sup>
Habitaciones	2
Dormitorios	1
Baños	1
Año de construcción	2013

Piso	Dúplex
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 0 m <sup>2</sup>
Características	Balcón

Número de propiedad: 24034115 - 44263 Dortmund – Phoenix-See

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Consumo de energía final	15.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	16.03.2025	Clase de eficiencia energética	A+
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua		

Número de propiedad: 24034115 - 44263 Dortmund – Phoenix-See

## La propiedad



Número de propiedad: 24034115 - 44263 Dortmund – Phoenix-See

## La propiedad



Número de propiedad: 24034115 - 44263 Dortmund – Phoenix-See

## La propiedad

**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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

Número de propiedad: 24034115 - 44263 Dortmund – Phoenix-See

## Una primera impresión

Die Wohnung befindet sich in einem modernen Zweifamilienhauses in Bestlage des Phoenixsees. Durch eine eigene Haustür führt eine Treppe in die Wohnung im 1. Obergeschoss. Der Seeblick und die überdimensionale Dachterrasse mit grandiosen Sonnenuntergängen sprechen für sich. Der großzügige Wohnraum ist mit einer exklusiven, offenen Einbauküche ausgestattet. Ein Flur verbindet das Schlafzimmer mit einem zeitlos eleganten Dusch-Bad (mit seitlichem See-Blick!) und einem Hauswirtschaftsraum (mit Waschmaschinenanschluss). Die Architektur schmeichelt der Lage: Der Treppenlauf ist geschosshoch geöffnet und spendet über das verglaste Geländer einen freien Blick auf das Wasser. Grandios.



Número de propiedad: 24034115 - 44263 Dortmund – Phoenix-See

## Detalles de los servicios

- Hohe Decken im gesamten Haus
- Aluminiumfenster plus Raffstore elektrisch
- Hauseingangstür aus Aluminium
- Luft-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Belüftungssystem mit Wärmerückgewinnung
- Gehobene Sanitärinstallation
- Epoxidharzböden
- Einbauküche, maßgefertigt
- Hausbreite Dachterrasse
- Geschosshoch geöffnete Treppe mit Glasgeländer
- Bad mit hochwertigen Sanitärobjekten: WC, Bidet, Waschtisch, bodengleiche Dusche mit Regendusche und Querfenster mit Seeblick
- Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss

Número de propiedad: 24034115 - 44263 Dortmund – Phoenix-See

## Todo sobre la ubicación

Der Phoenix-See hat sich zu einer der herausragenden Lagen in Dortmund entwickelt. Kein Wunder. Das moderne Gestaltungskonzept steht für Nachhaltigkeit und Lebensqualität. Die Wohnung liegt am nördlichen Seerand, in einer als Sackgasse ausgebauten Wohnstraße. Der ÖPNV wird über eine fußläufig erreichbare Bushaltestelle bedient und Autofahrer können über die nahe B 236 die Autobahnen A 1, A 44 und A 45 nutzen. Geschäfte des täglichen Bedarfs, in einer guten Angebotsauswahl, sind in Hörde vorhanden, genau wie Ärzte, Apotheken, Kitas und Grundschule. Das Highlight allerdings dürften die Freizeitaktivitäten direkt am und um den See sein: Sport und Gastronomie lassen kaum Wünsche offen.

Número de propiedad: 24034115 - 44263 Dortmund – Phoenix-See

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.3.2025. Endenergieverbrauch beträgt 15.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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.

Número de propiedad: 24034115 - 44263 Dortmund – Phoenix-See

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)