

Dortmund – Phoenix-See

# Geschützt gelegene Erdgeschosswohnung mit Garten am Phönixsee inkl. zwei TG-Plätzen

CODE DU BIEN: 25034009



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

PRIX D'ACHAT: 615.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 115 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25034009 - 44269 Dortmund – Phoenix-See

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25034009 - 44269 Dortmund – Phoenix-See

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25034009
Surface habitable	ca. 115 m <sup>2</sup>
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	2014
Place de stationnement	2 x Parking souterrain, 70 EUR (Location)

Prix d'achat	615.000 EUR
Type	Rez de chaussée
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 5 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 25034009 - 44269 Dortmund – Phoenix-See

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Granulé	Consommation finale d'énergie	80.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	10.06.2034	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Pellet	Année de construction selon le certificat énergétique	2014

CODE DU BIEN: 25034009 - 44269 Dortmund – Phoenix-See

## La propriété



CODE DU BIEN: 25034009 - 44269 Dortmund – Phoenix-See

## La propriété





CODE DU BIEN: 25034009 - 44269 Dortmund – Phoenix-See

## La propriété



CODE DU BIEN: 25034009 - 44269 Dortmund – Phoenix-See

## La propriété





CODE DU BIEN: 25034009 - 44269 Dortmund – Phoenix-See

## La propriété



CODE DU BIEN: 25034009 - 44269 Dortmund – Phoenix-See

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25034009 - 44269 Dortmund – Phoenix-See

## Une première impression

Die angebotene Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines ansprechenden Mehrparteienhauses in ruhiger, geschützter Sackgassenlage des Phoenixsees und überzeugt durch den ansprechenden Grundriss und die klassische, wertige Ausstattung. Herzstück der Wohnung ist der durch die vielen Fensterflächen sehr helle, ca. 45 m<sup>2</sup> große, Wohnraum mit offener Küche und Zugang zur Terrasse mit Südausrichtung. Besonders hervorzuheben ist der eigene Garten. Ob alleine oder mit Gästen kann man hier die Sonne und den Blick ins Grüne genießen. Zwei Räume, ebenfalls mit Gartenzugang, bieten sich als Schlaf-, bzw. Arbeitszimmer an. Das zeitlose Tageslichtbadezimmer ist mit einer bodentiefen Dusche, sowie einer Badewanne ausgestattet. Ein separates Gäste-WC ist selbstverständlich auch vorhanden. Die Wohnung bietet höchsten Wohnkomfort und ist barrierearm zugänglich. Die Immobilie ist mit einem Fahrstuhl ausgestattet, so dass auch der Keller und die Tiefgarage barrierearm erreicht werden können. Zwei Tiefgaragenstellplätze in der geräumigen Tiefgarage gehören zur Wohnung. Die Wohnung liegt ausgesprochen ruhig und geschützt in einer kleinen Stichstraße. Die Wohnung ist aktuell vermietet für 1.390€ KM. Die Erdgeschosswohnung befindet sich aufgrund des jungen Baujahres in bestem Zustand und bietet mit drei Zimmern höchsten Wohnkomfort. Ein Erwerb der Nachbarwohnung (ca. 73m<sup>2</sup>) ist ebenfalls möglich.

CODE DU BIEN: 25034009 - 44269 Dortmund – Phoenix-See

## Détails des commodités

- Fußbodenheizung
- elektr. Jalousien und Rollläden
- Parkettboden (2022 frisch abgeschiffen)
- Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
- Gäste-WC
- Kellerraum
- Terrasse und Garten
- Fahrstuhl im Haus
- Waschmaschinenanschluss sowohl in der Wohnung, als auch in der Waschküche im Keller
- zwei Tiefgaragenstellplätze
- Erwerb der Nachbarwohnung ebenfalls möglich

CODE DU BIEN: 25034009 - 44269 Dortmund – Phoenix-See

## Tout sur l'emplacement

Die Ufer des Phönix-Sees mit zahlreichen Restaurants und Freizeitangeboten liegen direkt vor Ihrer Tür und laden zum Entspannen und Genießen ein. Der neu gestaltete Ortskern von Dortmund-Hörde bietet alle Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs und ist schnell erreicht. Durch eine sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz gelangen Sie ebenfalls schnell in die Innenstadt von Dortmund, sowie zu allen wichtigen Autobahnen.



CODE DU BIEN: 25034009 - 44269 Dortmund – Phoenix-See

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.6.2034. Endenergieverbrauch beträgt 80.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

CODE DU BIEN: 25034009 - 44269 Dortmund – Phoenix-See

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)