

Dortmund – Phoenix-See

herrliche Wohnung mit moderner EBK am Phoenix-See

????????? ??????????: 24034115



www.von-poll.com

???? ??????????: 1.100 EUR • ??????????: ca. 72 m² • ??????????: 2

??????? ????????: 24034115 - 44263 Dortmund – Phoenix-See

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ???? ??????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24034115 - 44263 Dortmund – Phoenix-See

?? ??? ???????

????????? ??????????	24034115
?????????????	ca. 72 m ²
??????????	2
????????????? ???	1
????????????	
????????????	1
????? ??????????????	2013

???????????????	?????????????
???????????	?????????
?????????????????	
?????????????????????????????	ca. 0 m ²
????????	
?????????	?????????????

???????? ??????????: 24034115 - 44263 Dortmund – Phoenix-See

?????????????? ????????????

???????????	?????????????	??????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	??????? ??????????????	????????	15.00 kWh/m ² a
	????? / ??????	??????????????	
?????????????	16.03.2025	??????????????	
???????????????????		?????????????	A+
??????? ???		???????????????	
????? ????????????	??????? ??????????????	?????????????	
	????? / ??????		

??????? ???????: 24034115 - 44263 Dortmund – Phoenix-See

?? ????????



??????? ???????: 24034115 - 44263 Dortmund – Phoenix-See

?? ????????



??????? ???????: 24034115 - 44263 Dortmund – Phoenix-See

?? ????????

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

??????? ????????: 24034115 - 44263 Dortmund – Phoenix-See

??? ?????? ???????????

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.

??????? ????????: 24034115 - 44263 Dortmund – Phoenix-See

????????????????? ??? ??????????

- 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

??????? ????????: 24034115 - 44263 Dortmund – Phoenix-See

??? ??? ??? ????????????

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.

??????? ????????: 24034115 - 44263 Dortmund – Phoenix-See

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.3.2025. Endenergieverbrauch beträgt 15.00 kwh/(m²*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.

???????? ??????????: 24034115 - 44263 Dortmund – Phoenix-See

?????????????? ???????????????????

??? ????????????????? ??????????????, ????????????????? ?? ??? ?????????? ????????????????? ???:

Deniz Secer

Feldbank 1 ?????????????
E-Mail: dortmund@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com