

Dortmund – Kirchhörde

# Modernes Einfamilienhaus in bester Lage

Objektnummer: 24034036



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

KAUFPREIS: 890.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 185 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 704 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24034036 - 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: 24034036 - 44229 Dortmund – Kirchhörde

## Auf einen Blick

Objektnummer	24034036	Kaufpreis	890.000 EUR
Wohnfläche	ca. 185 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Zustand der Immobilie	modernisiert
Zimmer	5	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	4	Nutzfläche	ca. 60 m <sup>2</sup>
Badezimmer	3	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Baujahr	1937		
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Freiplatz		

Objektnummer: 24034036 - 44229 Dortmund – Kirchhörde

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergieverbrauch	99.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	27.11.2029	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas		

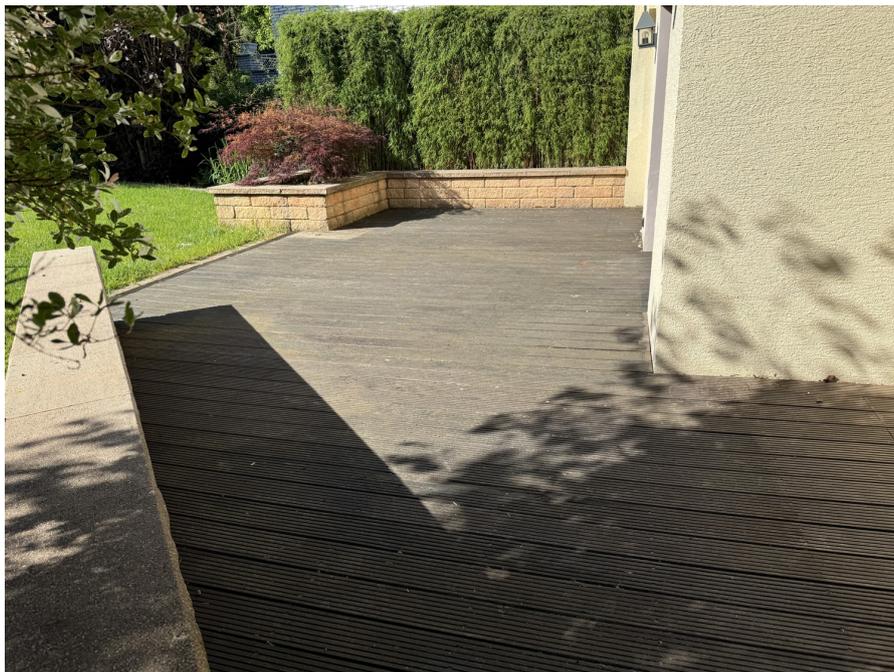
Objektnummer: 24034036 - 44229 Dortmund – Kirchhörde

## Die Immobilie



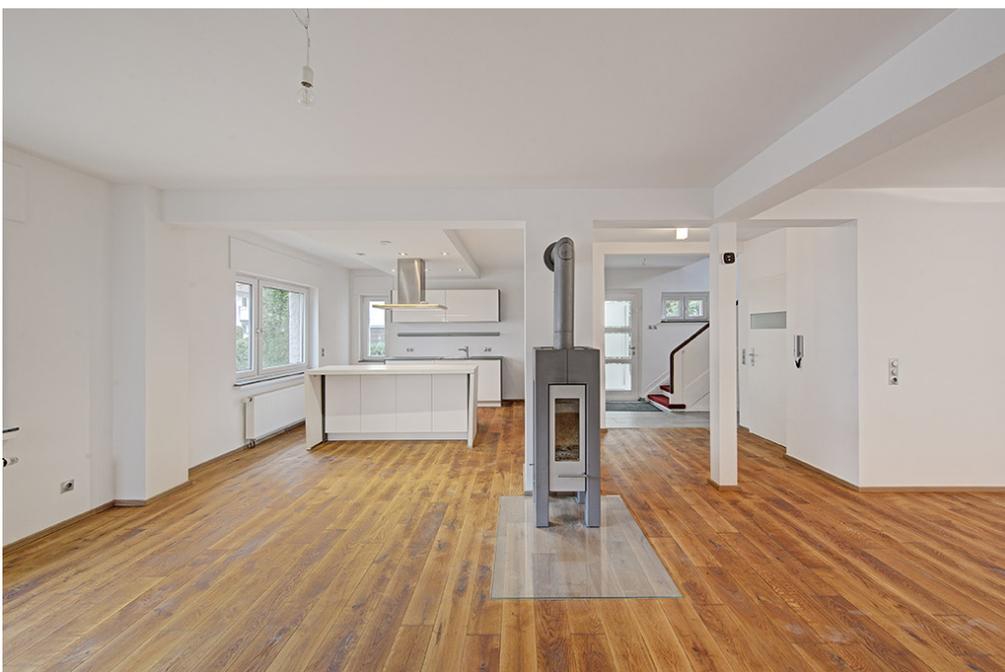
Objektnummer: 24034036 - 44229 Dortmund – Kirchhörde

## Die Immobilie



Objektnummer: 24034036 - 44229 Dortmund – Kirchhörde

## Die Immobilie



Objektnummer: 24034036 - 44229 Dortmund – Kirchhörde

## Die Immobilie



Objektnummer: 24034036 - 44229 Dortmund – Kirchhörde

## Die Immobilie



Objektnummer: 24034036 - 44229 Dortmund – Kirchhörde

## Die Immobilie



Objektnummer: 24034036 - 44229 Dortmund – Kirchhörde

## Die Immobilie



Objektnummer: 24034036 - 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: 24034036 - 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: 24034036 - 44229 Dortmund – Kirchhörde

## Ein erster Eindruck

Das angebotene, freistehende Einfamilienhaus befindet sich in bester Lage des Dortmunder Südens und überzeugt durch die moderne, geschmackvolle Ausstattung. Das Haus wurde 2010 kernsaniert. In dieser Zeit wurde das Haus außen vollständig ausgeschachtet und die Kellerwände größtenteils abgedichtet. Die Gasheizung wurde 2009 neu installiert und funktioniert einwandfrei. Im Erdgeschoss befindet sich das großzügige Wohnzimmer mit offener Küche und Zugang zum herrlichen Garten. Die moderne Einbauküche verbleibt im Haus. Annehmlichkeiten, wie Parkettböden oder Kamin sorgen für Komfort. Angrenzend an den Wohnraum befindet sich ein kleiner Raum, der optimal als Arbeitszimmer zu nutzen ist. Ein modernes Gästebad mit Dusche, sowie ein Abstellraum, befinden sich ebenfalls auf dieser Etage. Im Obergeschoss befinden sich drei geräumige Zimmer, sowie ein Badezimmer mit Badewanne. Eines der Schlafzimmer bietet Zugang zum Balkon mit herrlichem Blick in den großen Garten. Alle Dachflächenfenster im 1. OG sind motorisiert - sie können per Fernbedienung geöffnet und geschlossen werden. Auch die Plissees sind motorisiert und können per FB bedient werden. Der ausgebaut Spitzboden bietet einen weiteren, großen Raum inkl. begehbarem Kleiderschrank, der problemlos als weiteres Schlafzimmer genutzt werden kann. Ein modernes Badezimmer mit Badewanne, Dusche und WC befindet sich hier ebenfalls. Eine Fußbodenheizung vervollständigt die Wellnessoase im Badezimmer. Sämtliche Einbauschränke und alle Leuchten verbleiben in der Immobilie. Das Haus ist voll unterkellert. Vereinbaren Sie noch heute Ihren ganz persönlichen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 24034036 - 44229 Dortmund – Kirchhörde

## Ausstattung und Details

- Objekt 2010 kernsaniert
- Heizung aus 2009
- Kamin
- Einbauküche
- Einbauschränke
- mehrere Bäder
- Dachflächenfenster z.T. elektrisch mit elektr. Rollos
- Spots
- hochwertiger Parkettböden (Eichendielen)
- Carport + zwei Außenstellplätze
- großer Garten mit Terrasse

Objektnummer: 24034036 - 44229 Dortmund – Kirchhörde

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in ruhiger, dennoch zentraler Lage von Dortmund-Kirchhörde. Kirchhörde gilt als Inbegriff für den Dortmunder Süden. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs können im nahe gelegenen Ortskern erledigt werden. Über die B54 besteht eine sehr gute Verkehrsanbindung.

Objektnummer: 24034036 - 44229 Dortmund – Kirchhörde

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.11.2029. Endenergieverbrauch beträgt 99.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1937. 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.

Objektnummer: 24034036 - 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)