

Dortmund – Kirchhörde

# Ansprechendes Dreifamilienhaus in Dortmund- Kirchhörde

CODE DU BIEN: 23034111



PRIX D'ACHAT: 698.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 260 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 942 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 23034111 - 44229 Dortmund – Kirchhörde

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

CODE DU BIEN: 23034111 - 44229 Dortmund – Kirchhörde

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23034111
Surface habitable	ca. 260 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	9
Chambres à coucher	6
Salles de bains	3
Année de construction	1936
Place de stationnement	3 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	698.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 100 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 23034111 - 44229 Dortmund – Kirchhörde

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage
Chauffage	GAS
Certification énergétique valable jusqu'au	10.02.2034
Source d'alimentation	Électrique

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	323.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Classement énergétique	H

CODE DU BIEN: 23034111 - 44229 Dortmund – Kirchhörde

## La propriété



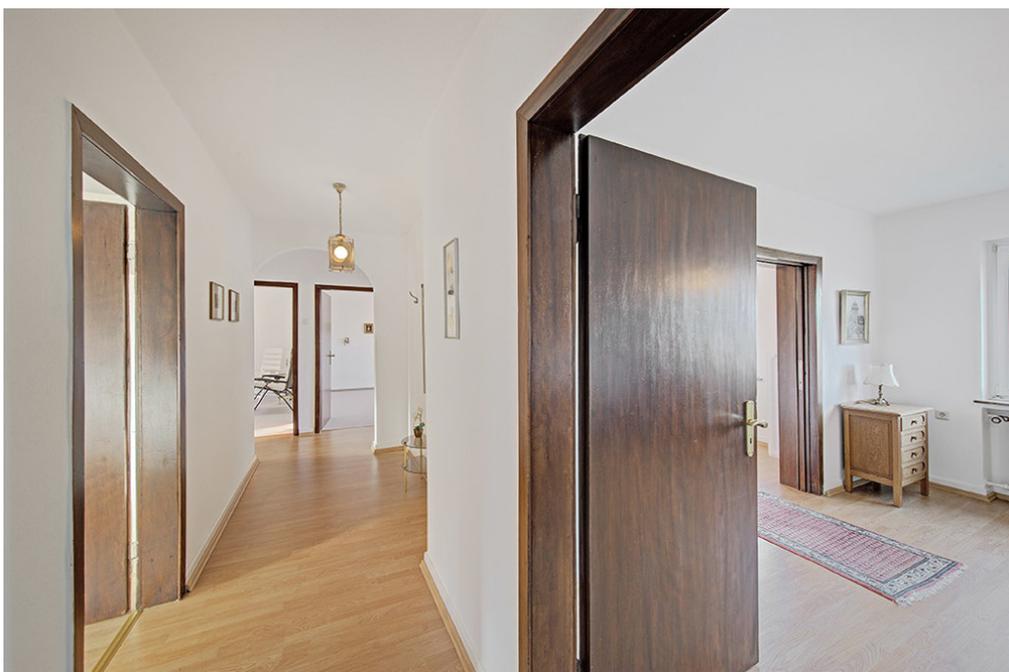
CODE DU BIEN: 23034111 - 44229 Dortmund – Kirchhörde

## La propriété



CODE DU BIEN: 23034111 - 44229 Dortmund – Kirchhörde

## La propriété



CODE DU BIEN: 23034111 - 44229 Dortmund – Kirchhörde

## La propriété



CODE DU BIEN: 23034111 - 44229 Dortmund – Kirchhörde

## La propriété



CODE DU BIEN: 23034111 - 44229 Dortmund – Kirchhörde

## La propriété



CODE DU BIEN: 23034111 - 44229 Dortmund – Kirchhörde

## La propriété



CODE DU BIEN: 23034111 - 44229 Dortmund – Kirchhörde

## La propriété



**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2023

**Top-Makler Dortmund**

★★★★★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.169 Makler      GÜLTIG BIS: 10/24

CODE DU BIEN: 23034111 - 44229 Dortmund – Kirchhörde

## La propriété

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)

CODE DU BIEN: 23034111 - 44229 Dortmund – Kirchhörde

## Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 23034111 - 44229 Dortmund – Kirchhörde

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 23034111 - 44229 Dortmund – Kirchhörde**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 23034111 - 44229 Dortmund – Kirchhörde

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 23034111 - 44229 Dortmund – Kirchhörde

## 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)