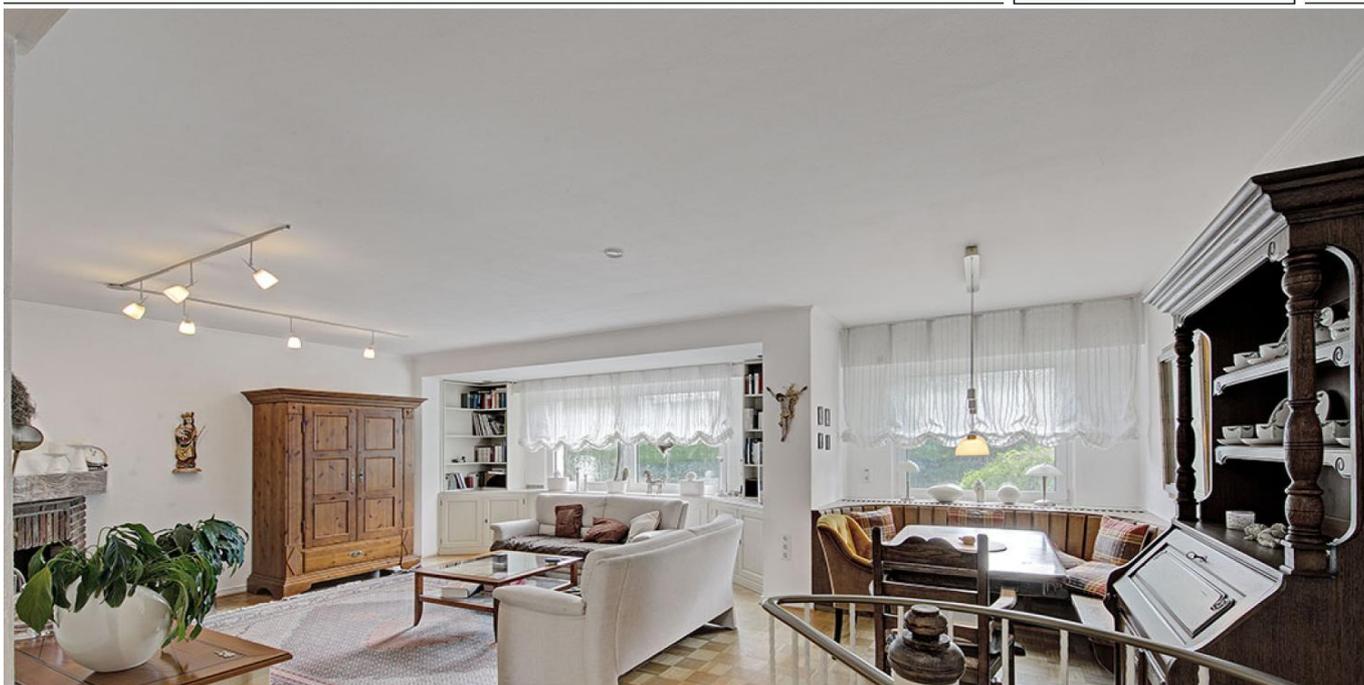


Dortmund – Brackel

# Wohnung mit Einbauküche, Terrasse und eigenem Garten

Objektnummer: 25034072



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

MIETPREIS: 1.300 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25034072 - 44309 Dortmund – Brackel

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25034072 - 44309 Dortmund – Brackel

## Auf einen Blick

|              |   |
|--------------|---|
| Objektnummer | 25034072  |
| Wohnfläche   | ca. 120 m <sup>2</sup>                                    |
| Zimmer       | 3   |
| Schlafzimmer | 2   |
| Badezimmer   | 2   |
| Baujahr      | 1960  |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 40 EUR (Miete), 1 x Garage, 70 EUR (Miete) |

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Mietpreis             | 1.300 EUR   |
| Nebenkosten           | 300 EUR   |
| Wohnungstyp           | Erdgeschosswohnung  |
| Zustand der Immobilie | gepflegt  |
| Bauweise              | Massiv  |
| Nutzfläche            | ca. 100 m <sup>2</sup>  |
| Ausstattung           | Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche |

Objektnummer: 25034072 - 44309 Dortmund – Brackel

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                             |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis           |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 135.30 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 08.05.2035     | Energie-Effizienzklasse     | E                           |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1960                        |

Objektnummer: 25034072 - 44309 Dortmund – Brackel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25034072 - 44309 Dortmund – Brackel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25034072 - 44309 Dortmund – Brackel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25034072 - 44309 Dortmund – Brackel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25034072 - 44309 Dortmund – Brackel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25034072 - 44309 Dortmund – Brackel

## Die Immobilie



# 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

Objektnummer: 25034072 - 44309 Dortmund – Brackel

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

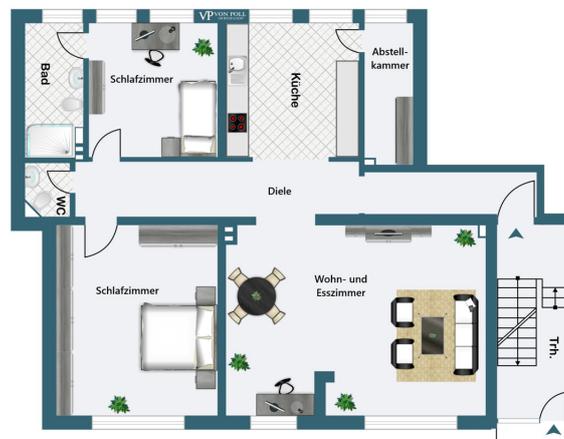
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0231-49 66 55 0

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

Objektnummer: 25034072 - 44309 Dortmund – Brackel

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25034072 - 44309 Dortmund – Brackel

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese exklusive Erdgeschosswohnung vereint hochwertigen Wohnkomfort mit stilvoller Ausstattung und großzügigem Raumgefühl. Auf einer Ebene erwartet Sie ein durchdachtes Wohnkonzept, das keine Wünsche offenlässt – ideal für anspruchsvolle Paare, kleine Familien oder Ruhesuchende mit Sinn für das Besondere.

Wohnhighlights auf einen Blick:

**Parkettboden:** Warmer, edler Holzfußboden in allen Wohn- und Schlafbereichen sorgt für eine behagliche Atmosphäre und unterstreicht das gehobene Wohnambiente.

**Kamin:** Der stilvolle Kamin im Wohnzimmer schafft nicht nur wohlige Wärme, sondern auch ein gemütliches Wohngefühl – besonders in den kühleren Monaten.

**Sauna:** Entspannung pur! Die private Sauna bietet Ihnen ein Wellness-Erlebnis in den eigenen vier Wänden.

**Moderne Bäder:** Zwei elegant ausgestattete Bäder/Gäste WC mit hochwertigen Armaturen und zeitgemäßer Gestaltung sorgen für Komfort und Funktionalität im Alltag.

**Große Einbauküche:**

Die offen gestaltete, großzügige Küche ist mit einer hochwertigen Einbauküche ausgestattet – ideal für Hobbyköche und kulinarische Genießer. Von hier aus gelangen Sie direkt auf ihre Terrasse und ihren eigenen Garten.

Diese Wohnung verbindet modernes Design mit behaglicher Wohnlichkeit und bietet dabei ein Höchstmaß an Privatsphäre und Lebensqualität. Ob als Rückzugsort vom Alltag oder stilvoller Lebensmittelpunkt – hier fühlen Sie sich sofort zuhause.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Objektnummer: 25034072 - 44309 Dortmund – Brackel

## Ausstattung und Details

- ruhige Seitenstraße in gefragter Lage von Brackel
- gute Mieterstruktur
- gepflegte Außenanlagen
- Garage und Außenstellplatz zur Anmietung vorhanden
- moderne Einbauküche inklusive
- elektrische Rollläden
- Kamin
- Sauna
- Kellerbar
- mehrerer Keller zur Eigennutzung
- modernes Bad mit Walk-in-Dusche
- modernes Gäste WC
- Parkettboden
- eigene Terrasse und eigener Gartenbereich
- elektrische Markise

Objektnummer: 25034072 - 44309 Dortmund – Brackel

## Alles zum Standort

Dortmund-Brackel zählt zu den bevorzugten Wohnlagen der Stadt. Das Umfeld ist durch ruhige Wohnstraßen, gepflegte Bebauung und viel Grün geprägt. Schulen, Kindergärten, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in direkter Umgebung. Die ÖPNV-Anbindung ist hervorragend – mit U-Bahn, S-Bahn und Buslinien in alle Richtungen. Die Innenstadt ist in wenigen Fahrminuten erreichbar, ebenso die Anbindung an die B1 und A40.

Objektnummer: 25034072 - 44309 Dortmund – Brackel

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 8.5.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 135.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 25034072 - 44309 Dortmund – Brackel

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Deniz Secer

---

Feldbank 1, 44265 Dortmund  
Tel.: +49 231 - 49 66 55 0  
E-Mail: [dortmund@von-poll.com](mailto:dortmund@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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