

Dortmund – Hörde

# charmantes Reihemittelhaus in der Nähe des Phoenixsees

*Property ID: 25034032*



**PURCHASE PRICE: 420.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 132 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5.5 • LAND AREA: 253 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25034032 - 44263 Dortmund – Hörde

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25034032 - 44263 Dortmund – Hörde

## At a glance

Property ID	25034032
Living Space	ca. 132 m <sup>2</sup>
Rooms	5.5
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1957

Purchase Price	420.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2024
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 50 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 25034032 - 44263 Dortmund – Hörde

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	66.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	28.04.2035	Energy efficiency class	B
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1957

Property ID: 25034032 - 44263 Dortmund – Hörde

## The property



Property ID: 25034032 - 44263 Dortmund – Hörde

## The property



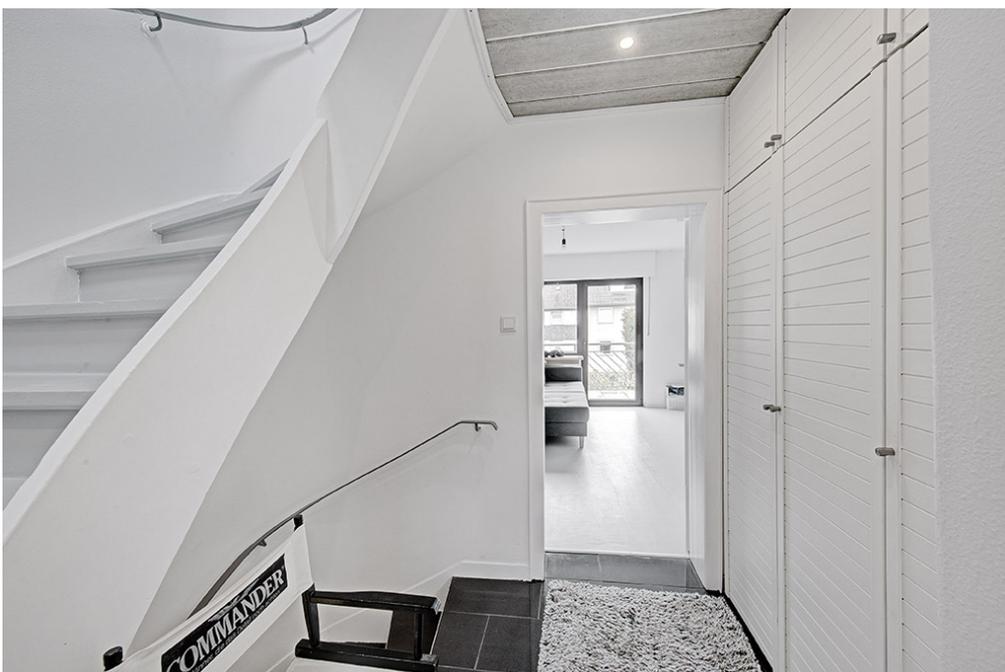
Property ID: 25034032 - 44263 Dortmund – Hörde

## The property



Property ID: 25034032 - 44263 Dortmund – Hörde

## The property



Property ID: 25034032 - 44263 Dortmund – Hörde

## The property



Property ID: 25034032 - 44263 Dortmund – Hörde

## The property



Property ID: 25034032 - 44263 Dortmund – Hörde

## The property



# 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

Property ID: 25034032 - 44263 Dortmund – Hörde

## A first impression

Dieses liebevoll modernisierte Reihenmittelhaus aus dem Jahr 1957 überzeugt durch seine gelungene Kombination aus historischem Charme und zeitgemäßem Wohnkomfort. Auf ca. 132m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet die Immobilie ausreichend Platz für Familien, Paare oder alle, die großzügiges Wohnen in ruhiger, urbaner Lage zu schätzen wissen. Das Haus wurde ab 2015 umfassend saniert, dabei wurden nicht nur technische und energetische Aspekte berücksichtigt, sondern auch der Wohnstil harmonisch modernisiert - mit viel Liebe zum Detail. Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügiger Wohn-/ Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und in den gepflegten Garten - ein echtes Highlight der Immobilie. Hier lässt es sich wunderbar entspannen oder Zeit mit Familie und Freunden verbringen. Die Küche mit Durchreiche zum Wohnraum fügt sich in das Gesamtbild ein. Ein Gäste-WC ist ebenfalls vorhanden. Das Obergeschoss bietet zwei geräumige Schlafzimmer, sowie ein Tageslichtbadezimmer mit Badewanne. Der mit ca. 25m<sup>2</sup> überdurchschnittlich große Schlafraum hat zudem Zugang zum Südbalkon. Das Dachgeschoss wurde 2016 ausgebaut und mit zwei Gauben versehen. Hier wurde die Wohnfläche um zwei Räume erweitert, die verschiedene Nutzungsmöglichkeiten bieten. Die Immobilie ist voll unterkellert und bietet neben Abstellmöglichkeiten ein Duschbad mit WC. Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage. Einziehen und wohlfühlen - dieses charmante Zuhause wartet auf Sie!

Property ID: 25034032 - 44263 Dortmund – Hörde

## Details of amenities

Kamin  
moderne Gasbrennwertheizung aus 2015  
Sanierung der Elektrik 2015  
Ausbau Dachgeschoss 2016 inkl. Dämmung  
Neuanstrich der Fassade 2016  
Fußbodenheizung im Badezimmer und Gäste-WC  
Alu-Rollläden (elektrisch)  
Einbauschränke  
große Terrasse  
moderne, elektrische Markise  
Garage

Property ID: 25034032 - 44263 Dortmund – Hörde

## All about the location

Die Immobilie befindet sich im zentralen Stadtbezirk Hörde, das sich durch das angesagte Naherholungs- und Freizeitgebiet Phoenixsee einem starken Strukturwandel unterzogen hat. Einkaufsmöglichkeiten aller Art, vielseitige Gastronomie und ein engmaschiges öffentliches Verkehrsnetz in unmittelbarer Nähe sowie ein gut ausgebautes Straßennetz machen diesen Standort zum beliebten Wohnort. Sämtliche Schulformen und Kindergärten sind gut zu erreichen.

Property ID: 25034032 - 44263 Dortmund – Hörde

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.4.2035. Endenergieverbrauch beträgt 66.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1957. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

Property ID: 25034032 - 44263 Dortmund – Hörde

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)