

Dortmund – Hörde

charmantes Reihenmittelhaus in der Nähe des Phoenixsees

CODE DU BIEN: 25034032



PRIX D'ACHAT: 420.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 132 m² • PIÈCES: 5.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 253 m²

CODE DU BIEN: 25034032 - 44263 Dortmund – Hörde

- 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: 25034032 - 44263 Dortmund – Hörde

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25034032
Surface habitable	ca. 132 m²
Pièces	5.5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1957

Prix d'achat	420.000 EUR
Type de bien	Maison en bande centrale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 50 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 25034032 - 44263 Dortmund – Hörde

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	28.04.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	66.60 kWh/m²a
Classement énergétique	B
Année de construction selon le certificat énergétique	1957

CODE DU BIEN: 25034032 - 44263 Dortmund – Hörde

La propriété



CODE DU BIEN: 25034032 - 44263 Dortmund – Hörde

La propriété



CODE DU BIEN: 25034032 - 44263 Dortmund – Hörde

La propriété



CODE DU BIEN: 25034032 - 44263 Dortmund – Hörde

La propriété



CODE DU BIEN: 25034032 - 44263 Dortmund – Hörde

La propriété



CODE DU BIEN: 25034032 - 44263 Dortmund – Hörde

La propriété



CODE DU BIEN: 25034032 - 44263 Dortmund – Hörde

La propriété



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

CODE DU BIEN: 25034032 - 44263 Dortmund – Hörde

Une première impression

Dieses liebevoll modernisierte Reihenmittelhaus aus dem Jahr 1957 überzeugt durch seine gelungene Kombination aus historischem Charme und zeitgemäßem Wohnkomfort. Auf ca. 132m² 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. 25m² 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!

CODE DU BIEN: 25034032 - 44263 Dortmund – Hörde

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25034032 - 44263 Dortmund – Hörde

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25034032 - 44263 Dortmund – Hörde

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.4.2035. Endenergieverbrauch beträgt 66.60 kwh/(m²*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 Handelsregistrauszugs, 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: 25034032 - 44263 Dortmund – Hörde

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Deniz Secer

Feldbank 1 Dortmund

E-Mail: dortmund@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com