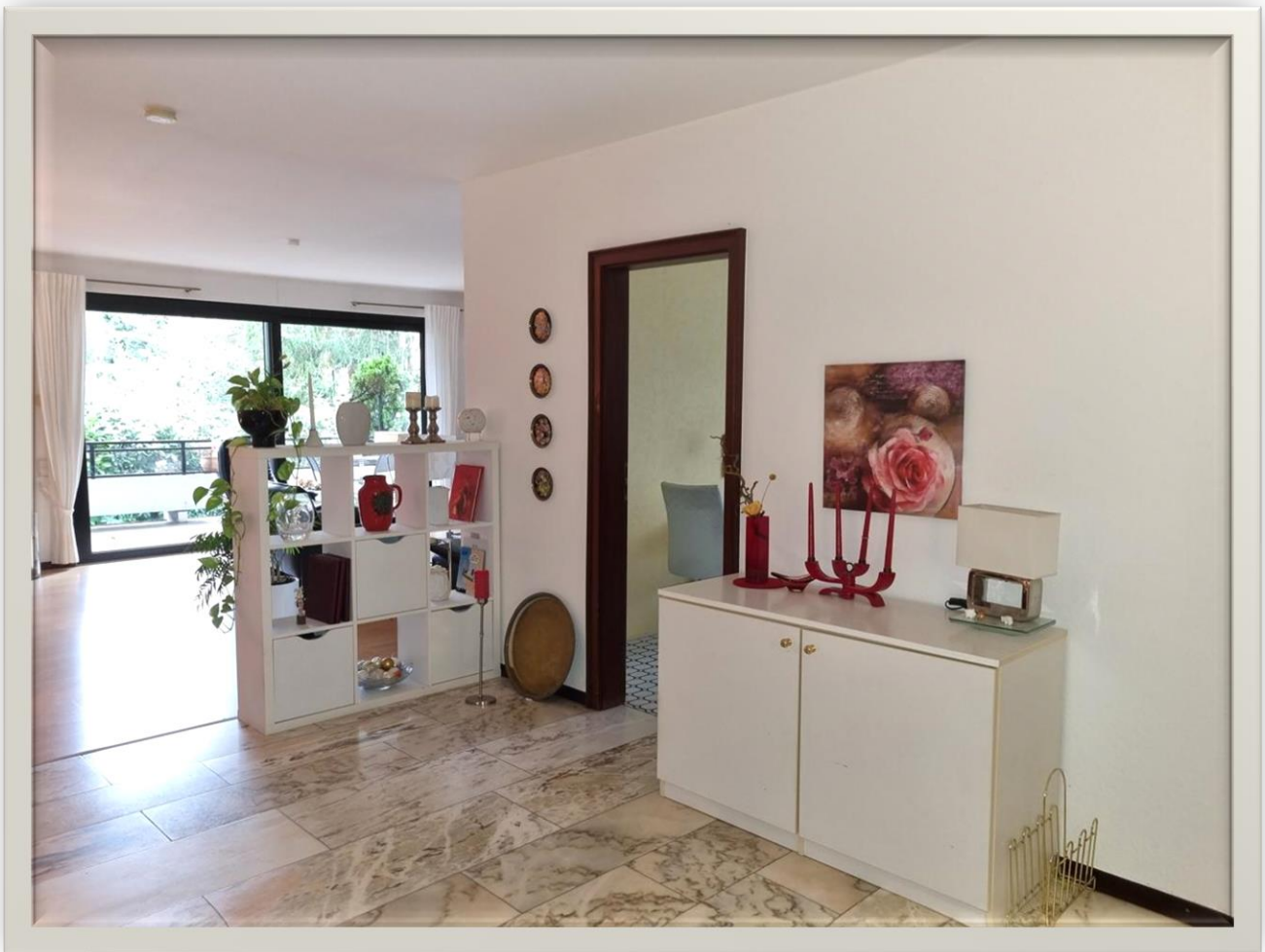


## Im Herzen von Kirchhörde gepflegte Eigentumswohnung im Hochparterre



Objektkennung 257  
44229 Dortmund

**Fr. Fr. Weicken GmbH & Co KG immobilienmanagment**  
Rosemeyerstraße 6, 44139 Dortmund



## Eckdaten

Baujahr:	1983
Zimmer:	3,5
Wohnfläche:	ca. 93,00 m <sup>2</sup>
Verfügbar ab:	sofort
Heizungsart:	Fußbodenheizung
Letzte Modernisierung:	2018
Zustand:	Gepflegt
Anzahl Badezimmer:	1
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Einbauküche vorhanden:	Ja
Gäste-WC vorhanden:	Ja

Keller:	Ja
Stellplatztyp:	Tiefgarage
Stellplatzanzahl:	1
Balkon vorhanden:	Ja
Anzahl Schlafzimmer:	2
Barrierefrei:	Nein
Vermietet:	Nein
Befuerung/Energieträger:	Strom
Energieausweis:	Noch nicht vorhanden
Stellplatzkaufpreis:	0,00 €
Kaufpreis:	299.000,00 €

## Käuferprovision

2,38 % inkl. gesetzlicher MwSt.

## Provisionshinweis

Provisionshinweis: Die Courtage von 2,38 % incl. gesetzl. MwSt. je vom Käufer und Verkäufer in gleicher Höhe vom unterzeichneten notariellen Kaufpreis ist zahlbar sofort und ohne Abzug.

## Hinweis

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma Fr. Fr. Weicken GmbH & Co KG immobilienmanagement eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 2,38 % inkl. gesetzlicher MwSt.. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.



## Objektbeschreibung

Diese helle, im Hochparterre gelegene 3,5 Zimmer Eigentumswohnung befindet sich in 2. Baureihe ab vom Straßenverkehr mit Blick ins Grüne im Herzen von Dortmund-Kirchhörde.

Die offene Raumgestaltung vom Eingangsbereich bis ins Wohnzimmer mit großer Terrassenschiebetür, hinterlässt einen Sonnendurchfluteten Eindruck.

Es gibt ein Elternschlafzimmer und weiteren Raum. Der kann wahlweise als Kinderzimmer, Ankleide- oder auch Arbeitszimmer, je nach Wunsch, genutzt werden.

Im Dielenbereich ist Platz für eine kleine Garderobe.

Ein hell gefliestes Bad mit Wanne und Glasdusche, ein Gäste WC und eine kleine Küche runden das Bild ab.

Das Highlight der Wohnung ist der nach Süden ausgerichtete große Balkon mit Platz für Liegen und eine Essgruppe.

Ein Kellerraum und ein Tiefgaragenplatz gehören ebenfalls zur Wohnung.

## Ausstattung

Balkon in Südausrichtung  
Fenster mit Rollläden  
Tiefgaragenplatz

3,5 Zimmer mit Gäste-WC  
Bad mit Wanne und Dusche und Fenster

Marmor-Granit im Eingangsbereich

Gepflegtes, ruhiges Haus in 2. Reihe in kleiner Eigentümergemeinschaft von 6 Einheiten.

Beziehbar sofort nach Absprache!

## Lagebeschreibung

Im Herzen von Dortmund-Kirchhörde, dennoch in einer Seitenstraße gelegen, befindet sich diese Wohnung in Hinterlandbebauung.

In Kirchhörde findet man einen eigenen kleinen Dorfkern mit vielfältigen Geschäften aller Art im gehobenen Stil. Auch Ärzte, Bankfilialen, Apotheken und Einkäufe des täglichen Bedarf sind hier fußläufig erreichbar, sowie eine Bushaltestelle.

Die Dortmunder Innenstadt mit Hbf. sind über die B54 in 10 Minuten, der Dortmunder Flughafen in 20 Minuten und die bekannten Autobahnen um Dortmund herum schnellstens zu erreichen.



Genauso befindet sich ein schöner Grüngürtel in der Bittermark in der Nähe für Spaziergänge und sportliche Betätigungen.

Kirchhörde gehört zu den 1A Lagen der Dortmunder Vororte.

## Sonstiges

Der Energieausweis ist in Arbeit.

WIR NEHMEN NUR SCHRIFTLICHE ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGEN  
AUSKÜNFTE (NAME, ADRESSE, TELFONNUMMER) ENTGEGEN UND  
BEANTWORTEN DIESE GERNE UND UMGEHEND!!

Die Courtage von 2,38 % incl. gesetzl. MwSt. von Käuferseite bezieht sich auf den notariell unterzeichneten Kaufpreis und ist dann fällig sofort und ohne Abzug.

Hinsichtlich des Objektes ist die Firma Fr. Fr. Weicken GmbH & Co. KG immobilienmanagement auf die Auskünfte der Verkäufer, Vermieter, Verpächter, Bauherren, Bauträger und Behörden angewiesen.

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Haftung übernommen werden. Darüber hinaus können wir für die Objekte keine Gewähr übernehmen und für die Bonität der Vertragspartner nicht haften.





Sitzecke



20241128\_131932





Esszimmer





Diele



Diele





Schlafzimmer



Schlafzimmer







Arbeits-/Kinderzimmer



Arbeits-Gästezimmer





Bad mit Wanne



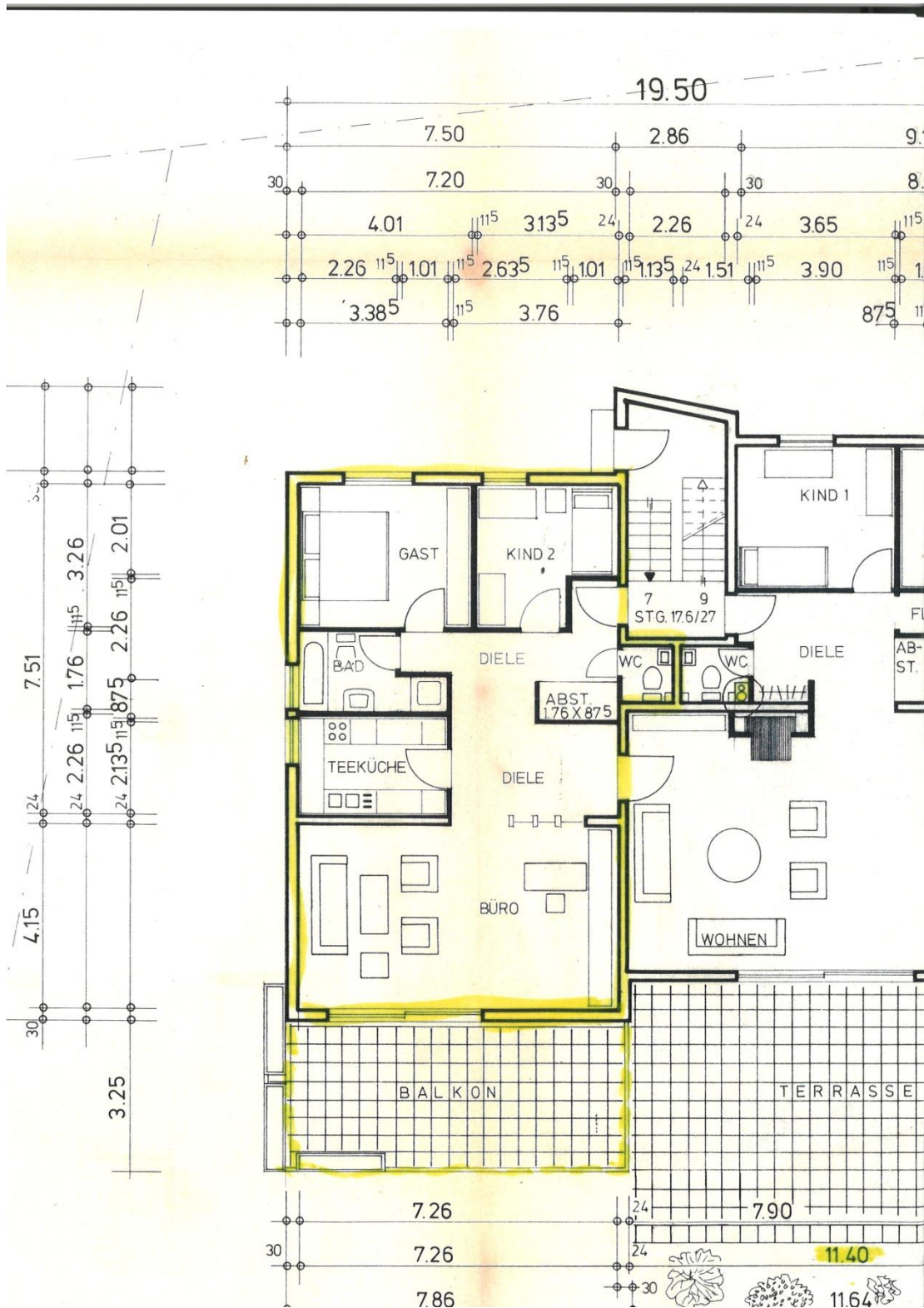
Und Dusche





Küche







Balkon



20241128\_133216

