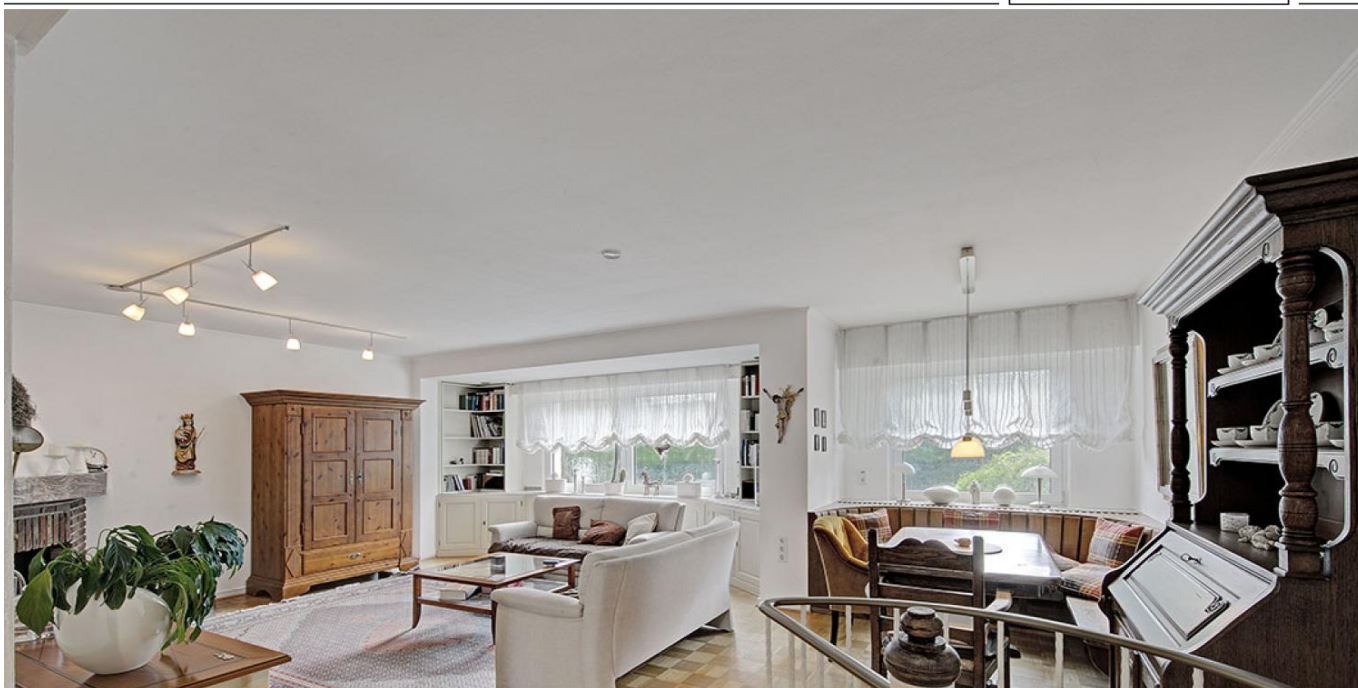


Dortmund – Brackel

Wohnung mit Einbauküche, Terrasse und eigenem Garten

Property ID: 25034072



www.von-poll.com

RENT PRICE: 1.300 EUR • LIVING SPACE: ca. 120 m² • ROOMS: 3

Property ID: 25034072 - 44309 Dortmund – Brackel

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

Property ID: 25034072 - 44309 Dortmund – Brackel

At a glance

Property ID	25034072
Living Space	ca. 120 m²
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	2
Year of construction	1960
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 40 EUR (Rent), 1 x Garage, 70 EUR (Rent)

Rent price	1.300 EUR
Additional costs	300 EUR
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 100 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25034072 - 44309 Dortmund – Brackel

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	08.05.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	135.30 kWh/m²a
Energy efficiency class	E
Year of construction according to energy certificate	1960

Property ID: 25034072 - 44309 Dortmund – Brackel

The property



Property ID: 25034072 - 44309 Dortmund – Brackel

The property



Property ID: 25034072 - 44309 Dortmund – Brackel

The property



Property ID: 25034072 - 44309 Dortmund – Brackel

The property



Property ID: 25034072 - 44309 Dortmund – Brackel

The property



Property ID: 25034072 - 44309 Dortmund – Brackel

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: 25034072 - 44309 Dortmund – Brackel

The property

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

Property ID: 25034072 - 44309 Dortmund – Brackel

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25034072 - 44309 Dortmund – Brackel

A first impression

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!

Property ID: 25034072 - 44309 Dortmund – Brackel

Details of amenities

- 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

Property ID: 25034072 - 44309 Dortmund – Brackel

All about the location

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.

Property ID: 25034072 - 44309 Dortmund – Brackel

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 8.5.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 135.30 kwh/(m²*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.

Property ID: 25034072 - 44309 Dortmund – Brackel

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Deniz Secer

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com