

Dortmund – Brackel

# Wohnung mit Einbauküche, Terrasse und eigenem Garten

Número da propriedade: 25034072



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

PREÇO DO ALUGUEL: 1.300 EUR • ÁREA: ca. 120 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 25034072 - 44309 Dortmund – Brackel

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25034072 - 44309 Dortmund – Brackel

## Numa vista geral

|                        |                                                                                            |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 25034072                                                                                   |
| Área                   | ca. 120 m²                                                                                 |
| Quartos                | 3                                                                                          |
| Quartos                | 2                                                                                          |
| Casas de banho         | 2                                                                                          |
| Ano de construção      | 1960                                                                                       |
| Tipo de estacionamento | 1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 40 EUR (Arrendar), 1 x Garagem, 70 EUR (Arrendar) |

|                    |                                                                                    |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Preço do aluguel   | 1.300 EUR                                                                          |
| Custos adicionais  | 300 EUR                                                                            |
| Tipo de construção | Sólido                                                                             |
| Área útil          | ca. 100 m²                                                                         |
| Móveis             | Terraço, WC de hóspedes, Sauna, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida |

Número da propriedade: 25034072 - 44309 Dortmund – Brackel

## Dados energéticos

|                                   |                     |
|-----------------------------------|---------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central |
| Fonte de Energia                  | Gás                 |
| Certificado Energético válido até | 08.05.2035          |
| Aquecimento                       | Gás                 |

|                                                          |                                   |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
| Consumo final de energia                                 | 135.30 kWh/m²a                    |
| Classificação energética                                 | E                                 |
| Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1960                              |

Número da propriedade: 25034072 - 44309 Dortmund – Brackel

## O imóvel



Número da propriedade: 25034072 - 44309 Dortmund – Brackel

## O imóvel



Número da propriedade: 25034072 - 44309 Dortmund – Brackel

## O imóvel



Número da propriedade: 25034072 - 44309 Dortmund – Brackel

## O imóvel



Número da propriedade: 25034072 - 44309 Dortmund – Brackel

## O imóvel



Número da propriedade: 25034072 - 44309 Dortmund – Brackel

## O imóvel



# 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

Número da propriedade: 25034072 - 44309 Dortmund – Brackel

## O imóvel

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

Número da propriedade: 25034072 - 44309 Dortmund – Brackel

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25034072 - 44309 Dortmund – Brackel

## Uma primeira impressão

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!

Número da propriedade: 25034072 - 44309 Dortmund – Brackel

## Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 25034072 - 44309 Dortmund – Brackel

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25034072 - 44309 Dortmund – Brackel

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 25034072 - 44309 Dortmund – Brackel

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Deniz Secer

---

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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