

Dortmund – Wichlinghofen

solide Eigentumswohnung mit Blick ins Grüne

Objektnummer: 24034054



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 265.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 94 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24034054 - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24034054 - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

Auf einen Blick

Objektnummer	24034054
Wohnfläche	ca. 94 m ²
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1974
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	265.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 10 m ²
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24034054 - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	105.00 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	07.11.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24034054 - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

Die Immobilie



Objektnummer: 24034054 - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

Die Immobilie



Objektnummer: 24034054 - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

Die Immobilie



Objektnummer: 24034054 - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

Die Immobilie



Objektnummer: 24034054 - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

Die Immobilie



Objektnummer: 24034054 - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

Die Immobilie



Capital



MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2023

Top-Makler Dortmund



Höchstnote für

von Poll Immobilien

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

Objektnummer: 24034054 - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0231-49 66 55 0

www.von-poll.com

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

Objektnummer: 24034054 - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

Ein erster Eindruck

Bereits beim Betreten dieser attraktiv geschnittenen Wohnung erkennen Sie die stimmige Einteilung in Wohnbereich und Schlafbereich. Im großzügigen Wohnraum lässt sich ein schöner Essbereich einrichten. Von hier gelangen Sie auch auf den großen Balkon, der sich über die gesamte Wohnungsbreite erstreckt. Die Küche grenzt mit einer praktischen Durchreiche an den Essbereich, somit sparen Sie sich lange Wege. Zusätzlich ist ein Gäste-WC vorhanden. In einem separaten Teil der Wohnung befinden sich das Schlafzimmer, das Kinderzimmer/ Büro und das Bad mit Tageslichtfenster, Dusche und Wanne. Der schöne Garten hinter dem gepflegten Haus darf von allen Eigentümern genutzt werden und lädt zu gemütlichen Stunden im Kreise der Familie und Freunde ein. In der Tiefgarage gehört eine "Parkfläche" noch mit zur Wohnung. Diese ist aber nicht gut zu nutzen und wird aktuell als Abstellfläche für z.B. Fahrräder genutzt. Ein eigener Doppelstellplatz neben dem Haus rundet dieses attraktive Angebot ab.

Objektnummer: 24034054 - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

Ausstattung und Details

- Parkettboden
- Rollläden
- zwei Außenstellplatz + eine Fläche in der Tiefgarage
- Gäste-WC
- großer Balkon
- Bad mit Dusche und Badewanne
- ca. 215,-€ Hausgeld + ca. 35,-€ Rücklagen / Monat

Objektnummer: 24034054 - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

Alles zum Standort

Der beliebte Vorort Wichlinghofen im Dortmunder Süden ist für seine grüne Lage sehr bekannt. Lange Spaziergänge und sportliche Aktivitäten kann man in den umliegenden Wäldern genießen. Ein Kindergarten sowie eine Grundschule sind fußläufig erreichbar. Weiterführende Schulen und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs liegen nur wenige Minuten mit dem PKW, im Nachbarort Wellinghofen, entfernt. Über die gut erreichbare Bundesstraße B54 haben Sie eine hervorragende Verbindung in die Dortmunder Innenstadt und sämtliche Anschlussmöglichkeiten zu den umliegenden Autobahnen A1, A40 und A45.

Objektnummer: 24034054 - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.11.2028. Endenergieverbrauch beträgt 105.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

Objektnummer: 24034054 - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Deniz Secer

Feldbank 1 Dortmund
E-Mail: dortmund@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com