

Dortmund – Lückleberg

# Zeitlose, familienfreundliche DHH in TOP Lage

Objektnummer: 24034094



KAUFPREIS: 695.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 150 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 420 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24034094 - 44229 Dortmund – Lücklemborg

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

Objektnummer: 24034094 - 44229 Dortmund – Lücklemborg

## Auf einen Blick

Objektnummer	24034094
Wohnfläche	ca. 150 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1992
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	695.000 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 70 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 24034094 - 44229 Dortmund – Lücklemborg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	141.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	13.02.2034	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24034094 - 44229 Dortmund – Lücklemborg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24034094 - 44229 Dortmund – Lücklemborg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24034094 - 44229 Dortmund – Lücklemborg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24034094 - 44229 Dortmund – Lücklemborg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24034094 - 44229 Dortmund – Lücklemburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24034094 - 44229 Dortmund – Lücklemburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24034094 - 44229 Dortmund – Lücklemborg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24034094 - 44229 Dortmund – Lücklemborg

## Die Immobilie



**Objektnummer: 24034094 - 44229 Dortmund – Lücklemborg**

## Ein erster Eindruck

Die moderne Doppelhaushälfte im großzügigen Stil steht in bester Lage des Dortmunder Südens. Das Haus wurde 1992 in Massivbauweise errichtet und befindet sich in sehr gutem, gepflegten Zustand. Der idyllische Garten bietet ausreichend Platz zum Relaxen, Pflanzen und Spielen. Die sonnige Terrasse ist nach Süden ausgerichtet. Hier lässt sich die Sonne fast ganztägig genießen. Von innen präsentiert sich das Objekt in einem eleganten Charme. Besonders hervorzuheben ist der großzügige Grundriss. Vom geräumigen Flur zweigen ab: das zeitlose Gäste-WC, die moderne Küche und das helle Wohnzimmer mit bodentiefer Fensterfront. Über eine klassische Treppe gelangt man in das Obergeschoss. Hier befinden sich das geräumige Elternschlafzimmer, zwei Kinderzimmer, sowie das Tageslichtbadezimmer mit Badewanne und Dusche. Für ausreichend Abstellfläche sorgt ein geräumiger Vollkeller. Aufgrund der Größe eignet sich das Haus hervorragend für junge Familien.

Objektnummer: 24034094 - 44229 Dortmund – Lücklemburg

## Ausstattung und Details

- Klinkerfassade
- Marmor- und Parkettböden
- Doppelgarage
- Fußbodenheizung im EG
- elektrische Rollläden
- Gegensprechanlage
- voll unterkellert
- großer Hobbyraum im Keller

**Objektnummer: 24034094 - 44229 Dortmund – Lückleberg**

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in ruhiger, zentraler Lage von Dortmund-Lückleberg. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in kurzer Entfernung. Eine gute Verkehrsanbindung ist durch die Nähe zur B54 gegeben. Die Dortmunder Innenstadt erreichen Sie mit dem PKW in ca. 10 Minuten. Eine Bushaltestelle befindet sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Der Dortmunder Stadforst mit seinen kilometerlangen Rad- und Wanderwegen ist fußläufig zu erreichen.

Objektnummer: 24034094 - 44229 Dortmund – Lücklemburg

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.2.2034. Endenergieverbrauch beträgt 141.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 24034094 - 44229 Dortmund – Lücklemburg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Deniz Secer

---

Feldbank 1 Dortmund  
E-Mail: [dortmund@von-poll.com](mailto:dortmund@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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