

Dortmund – Lücklemborg

# Junge Doppelhaushälfte in zentraler Lage des Dortmunder Südens

Objektnummer: 24034124



KAUFPREIS: 595.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 122 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 220 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24034124 - 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: 24034124 - 44229 Dortmund – Lücklemborg

## Auf einen Blick

Objektnummer	24034124
Wohnfläche	ca. 122 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	2007
Stellplatz	1 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	595.000 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 30 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24034124 - 44229 Dortmund – Lücklemborg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	65.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	28.04.2034	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2007

Objektnummer: 24034124 - 44229 Dortmund – Lücklemborg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24034124 - 44229 Dortmund – Lücklemborg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24034124 - 44229 Dortmund – Lücklemborg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24034124 - 44229 Dortmund – Lücklemburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24034124 - 44229 Dortmund – Lücklemborg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24034124 - 44229 Dortmund – Lücklemburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24034124 - 44229 Dortmund – Lücklemborg

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

**Objektnummer: 24034124 - 44229 Dortmund – Lücklemburg**

## Ein erster Eindruck

Angeboten wird eine klassische Doppelhaushälfte in zentraler Lage von Dortmund-Lücklemburg, die sich optimal für Paare oder Familien mit einem Kind anbietet. Erst 2007 gebaut, befindet sich das Haus technisch in einwandfreiem Zustand. Vom geräumigen Wohnraum aus genießt man den Blick in den gepflegten Garten mit Südausrichtung. Die Wohnküche ist voll ausgestattet und bietet ausreichend Platz für eine Sitzmöglichkeit. Ein Gäste-WC und ein Abstellraum vervollständigen das Erdgeschoss. Im Obergeschoss befinden sich zwei gemütliche, großzügige Schlafzimmer, jeweils mit Bad-en-Suite, sowie ein Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss. Das Dachgeschoss ist ausgebaut und eignet sich ideal als Arbeitszimmer. Die Fläche ist nicht in der Wohnfläche enthalten. Die Immobilie ist teilunterkellert und bietet entsprechenden Stauraum. Eine ca. 9m lange Garage mit elektrischem Sektionaltor bietet Platz für zwei Fahrzeuge.



Objektnummer: 24034124 - 44229 Dortmund – Lücklemburg

## Ausstattung und Details

Fußbodenheizung im EG und in den Badezimmern  
elektrische Rollläden  
Markise  
Gäste-WC  
zwei Badezimmer  
Hauswirtschaftsraum  
Photovoltaikanlage  
Garage (Überlänge) mit elektr. Sektionaltor

Objektnummer: 24034124 - 44229 Dortmund – Lücklemberg

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in beliebter, zentraler Sackgassenlage von Dortmund-Lücklemberg. Die kurze Entfernung zur B54 bietet sämtliche Anschlussmöglichkeiten zu den wichtigsten Autobahnen in Dortmund. Eine Bushaltestelle ist fußläufig wenigen Minuten zu erreichen und Kindergärten sowie Schulen sind ebenfalls in kurzer Entfernung schnell erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten sowie Ärzte und Banken sind im nahegelegenen Zentrum von Kirchhörde oder Wellinghofen zu finden.

Objektnummer: 24034124 - 44229 Dortmund – Lücklemborg

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.4.2034. Endenergieverbrauch beträgt 65.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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: 24034124 - 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)