

Dortmund – Wellinghofen

# Charmantes Einfamilienhaus mit zauberhaftem Garten in ruhiger Lage

Objektnummer: 24034084



KAUFPREIS: 598.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 146 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6.5 • GRUNDSTÜCK: 878 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24034084 - 44265 Dortmund – Wellinghofen

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

Objektnummer: 24034084 - 44265 Dortmund – Wellinghofen

## Auf einen Blick

|               |                           |                            |   |
|---------------|---------------------------|----------------------------|---|
| Objektnummer  | 24034084                  | Kaufpreis                  | 598.000 EUR   |
| Wohnfläche    | ca. 146 m <sup>2</sup>    | Haustyp                    | Einfamilienhaus   |
| Dachform      | Satteldach                | Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung         | Modernisierung / Sanierung | 2024  |
| Zimmer        | 6.5                       | Zustand der Immobilie      | modernisiert  |
| Schlafzimmer  | 4                         | Bauweise                   | Massiv  |
| Badezimmer    | 2                         | Nutzfläche                 | ca. 60 m <sup>2</sup>   |
| Baujahr       | 1939                      | Ausstattung                | Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Balkon                                    |
| Stellplatz    | 2 x Freiplatz, 1 x Garage |                            |   |

Objektnummer: 24034084 - 44265 Dortmund – Wellinghofen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                               |                |                             |                             |
|-------------------------------|----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                   | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis              |
| Wesentlicher<br>Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 345.40 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis<br>gültig bis  | 26.09.2032     | Energie-<br>Effizienzklasse | H                           |
| Befuerung                     | Gas            |                             |                             |

Objektnummer: 24034084 - 44265 Dortmund – Wellinghofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24034084 - 44265 Dortmund – Wellinghofen

## Die Immobilie



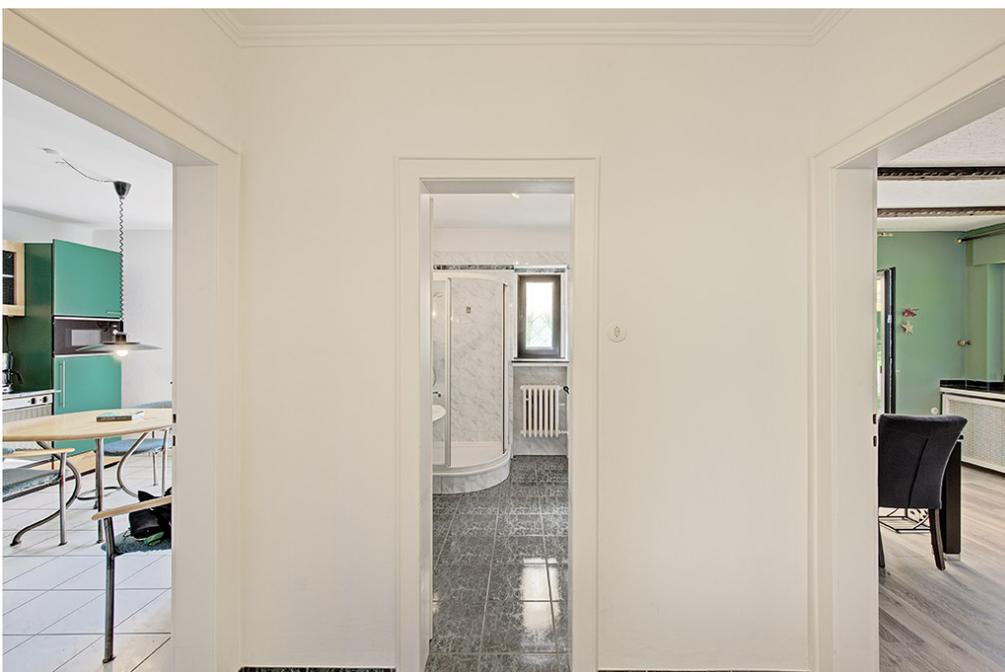
Objektnummer: 24034084 - 44265 Dortmund – Wellinghofen

## Die Immobilie



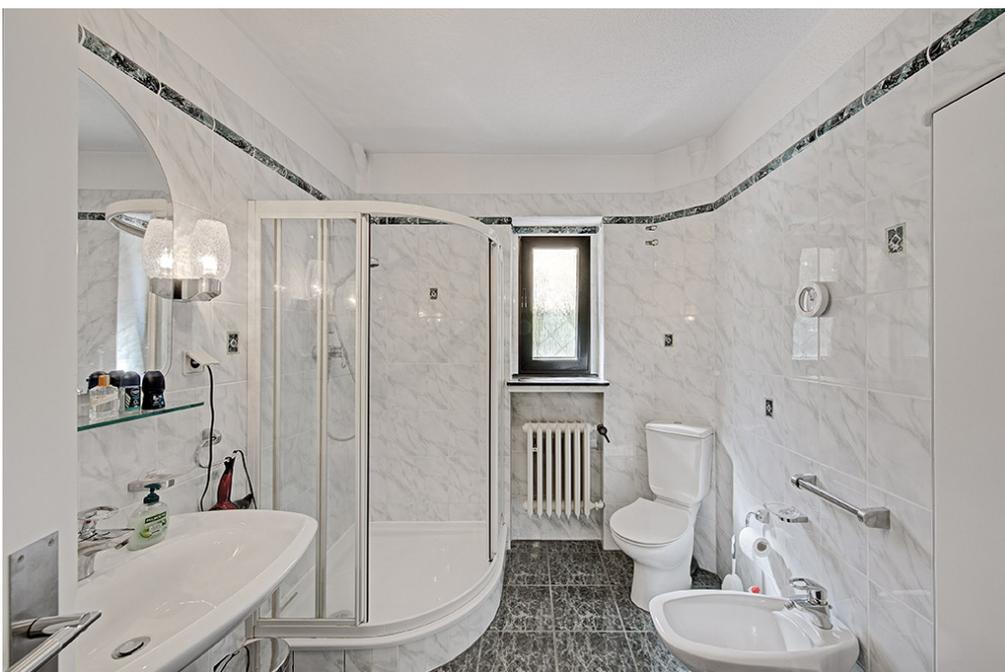
Objektnummer: 24034084 - 44265 Dortmund – Wellinghofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24034084 - 44265 Dortmund – Wellinghofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24034084 - 44265 Dortmund – Wellinghofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24034084 - 44265 Dortmund – Wellinghofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24034084 - 44265 Dortmund – Wellinghofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24034084 - 44265 Dortmund – Wellinghofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24034084 - 44265 Dortmund – Wellinghofen

## 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: 24034084 - 44265 Dortmund – Wellinghofen

## Ein erster Eindruck

Bei der angebotenen Immobilie handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus mit wundervollem Grundstück in attraktiver, ruhiger Lage von Dortmund-Wellinghofen. Im Jahr 1939 gebaut und seitdem laufend modernisiert überzeugt die Immobilie mit Altbaucharme und kann sowohl als Ein- als auch als Zweifamilienhaus genutzt werden. Im Erdgeschoss der Immobilie befindet sich das gemütliche Wohn -und Esszimmer, welches das Herzstück der Immobilie darstellt. Von hier aus hat man Zugang zur Terrasse und in den traumhaften Garten. Auch die Küche, ausgestattet mit einer wertigen Boffi Einbauküche, führt zur Terrasse. Ein geräumiges Zimmer bietet sich als Arbeits- oder Gästezimmer an. Das Erdgeschoss bietet zudem ein voll ausgestattetes Badezimmer. Im Obergeschoss befinden sich insgesamt vier Zimmer (eines davon als Durchgangszimmer). Ein Schlafzimmer bietet einen Balkon. Das Badezimmer mit Blick in den Garten ist aktuell mit einer Badewanne ausgestattet und befindet sich in einem nicht mehr ganz zeitgemäßen Zustand. Das Dachgeschoss (2024 wurde der Dachboden isoliert) bietet eine attraktive Ausbaumöglichkeit. Die Immobilie ist voll unterkellert und bietet neben dem obligatorischen Stauraum einen klassischen Partykeller mit Gäste WC, eine Waschküche und eine Werkstatt. Eine Garage mit Auffahrt und Abstellraum für Gartengeräte und Fahrräder komplettiert das Angebot.

Objektnummer: 24034084 - 44265 Dortmund – Wellinghofen

## Ausstattung und Details

Garage  
moderne Fenster  
schneller Internetanschluss  
neuer Vinylboden 2024  
Malerarbeiten in 2024  
Dachbodenisolierung in 2024  
wunderschöner Garten  
Gasheizung von 2004

**Objektnummer: 24034084 - 44265 Dortmund – Wellinghofen**

## Alles zum Standort

Wellinghofen ist ein beliebter Stadtteil im Dortmunder Süden und verfügt über einen eigenen Ortskern. Somit sind alle Geschäfte des täglichen Bedarfs in kurzer Entfernung zu erledigen. Durch die Nähe zur B54 ist Wellinghofen hervorragend an das Autobahnnetz angebunden. Verschiedene Schulformen, sowie Schwimmbäder und Sportstätten befinden sich in der näheren Umgebung.

Objektnummer: 24034084 - 44265 Dortmund – Wellinghofen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.9.2032. Endenergiebedarf beträgt 345.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1939. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 24034084 - 44265 Dortmund – Wellinghofen

## 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)