

Dortmund – Sölde

Akkurate Doppelhaushälfte im dörflich geprägten Dortmund-Sölde auf Erbpacht

Objektnummer: 24034127



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 298.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 134 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 388 m²

Objektnummer: 24034127 - 44289 Dortmund – Sölde

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

Objektnummer: 24034127 - 44289 Dortmund – Sölde

Auf einen Blick

Objektnummer	24034127
Wohnfläche	ca. 134 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2006
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	298.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 10 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24034127 - 44289 Dortmund – Sölde

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	92.80 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	24.11.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuierung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2006

Objektnummer: 24034127 - 44289 Dortmund – Sölde

Die Immobilie



Objektnummer: 24034127 - 44289 Dortmund – Sölde

Die Immobilie



Objektnummer: 24034127 - 44289 Dortmund – Sölde

Die Immobilie



Objektnummer: 24034127 - 44289 Dortmund – Sölde

Die Immobilie



Objektnummer: 24034127 - 44289 Dortmund – Sölde

Die Immobilie



Objektnummer: 24034127 - 44289 Dortmund – Sölde

Die Immobilie



Objektnummer: 24034127 - 44289 Dortmund – Sölde

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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: 24034127 - 44289 Dortmund – Sölde

Ein erster Eindruck

Bei dieser Doppelhaushälfte handelt es sich um ein junges, top ausgestattetes Haus am Ende einer Sackgasse mit tollem Garten in Südausrichtung. Die hellen Natursteinböden im gesamten Erdgeschoss schaffen gemeinsam mit den zahlreichen, großen Fenstern mit Oberlicht-Sprossen und dem offenen Grundriss eine behagliche Atmosphäre mit Stil. Im Eingangsbereich sind ein zeitloses Gäste-WC und der Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinen- und Trockneranschluss untergebracht. Weiter geht es in die harmonisch aufgeteilte Küche, die mit viel Tageslicht punktet. Der großzügige Wohn-Essbereich mit offener Treppe nach oben, lässt kaum Wünsche offen: Sie haben von allen 'Sitz'-Plätzen einen herrlichen Blick in den Garten und gelangen über die große Terrasse sowohl seitlich in den Garagenanbau als auch zum zurückliegenden Gartenhaus. Im Obergeschoss stehen ein romantisches Schlafzimmer, ein geräumiges Arbeits-, Ankleide- oder Kinderzimmer sowie ein großartiges Badezimmer mit Eckwanne, flacher Duschtasse und ganz viel Platz zur Verfügung. Ein weiteres Highlight wartet unterm Dach: Der ausgebaute Spitzboden mit großem Giebelfenster kann sehr vielfältig genutzt werden (es wurde sogar an ein WC gedacht). Ihre Gäste würden auf jeden Fall wiederkommen.. Die seitliche Garage mit hinterer Tür zur Terrasse und die moderne Photovoltaikanlage auf der Dach-Südseite, runden dieses Angebot routiniert ab. Lassen Sie sich von der Wohnqualität dieser Doppelhaushälfte bei einer individuellen Besichtigung überzeugen. Wir freuen uns auf Sie.

Objektnummer: 24034127 - 44289 Dortmund – Sölde

Ausstattung und Details

Die Doppelhaushälfte wurde im Jahr 2006 auf einem Erbpachtgrundstück errichtet. Der aktuelle Erbpachtzins liegt bei 164,- Euro monatlich.

Folgende Ausstattung wurde ausgewählt:

- Natursteinböden in heller Farbgebung, einheitlich im gesamten Erdgeschoss
- Fenster mit Oberlichtsprossen, innenliegend
- Gas-Zentralheizung, Therme im Dachgeschoss
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- elektrische Markise in Übergröße, aus dem Jahr 2020
- Photovoltaikanlage mit 5,32 kWp und einem 5 kWh Batteriespeicher von Huawei, installiert in 2022. Übernahme des Mietvertrages von Enpal.
- Rasenmährobotor
- Terrassenplatten in heller, mediterraner Farbgebung erneuert in 2019
- Gartenzaunanlage in 2021 erneuert
- Garage, 3 x 6 m, mit seitlicher Tür
- Gartenhaus auf hinterer Grundstücksgrenze
- Süd-Ausrichtung
- Internetgeschwindigkeit 250 Mbit/s möglich (momentan gedrosselt auf 175 Mbit/s)

Objektnummer: 24034127 - 44289 Dortmund – Sölde

Alles zum Standort

Der Stadtteil Dortmund-Sölde liegt östlich vom Dortmunder Zentrum, zwischen Aplerbeck und Holzwickede. Es gibt eine Grundschule, diverse Einkaufsmöglichkeiten, Imbisse, Ärzte, etc. und sogar die Brötchen fußläufig. Die A44 ist in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar und ein S-Bahnhof verbindet Sie mit der Innenstadt. Wichtig zu erwähnen ist sicherlich noch, dass es keinen Fluglärm gibt..

Objektnummer: 24034127 - 44289 Dortmund – Sölde

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.11.2034. Endenergieverbrauch beträgt 92.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 24034127 - 44289 Dortmund – Sölde

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