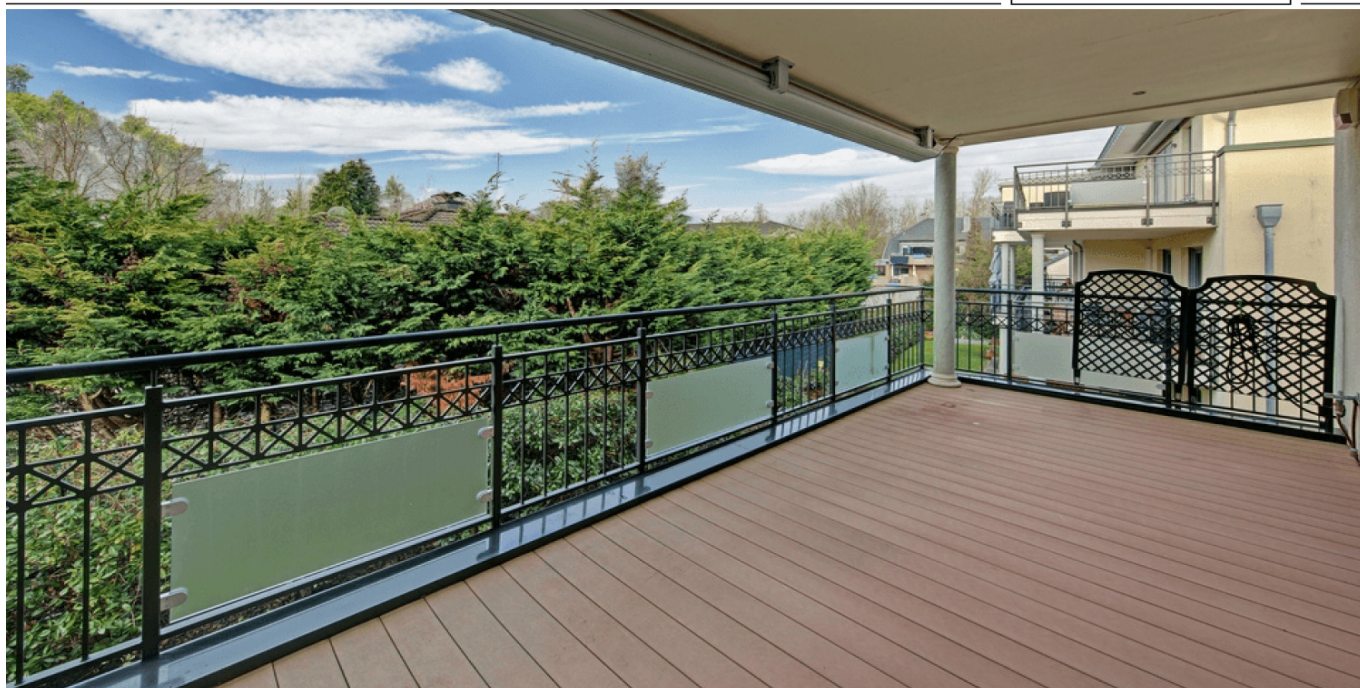


Dortmund – Lückleberg

# Barrierefreies Wohnen mit offenem Wohn- /Essbereich und Aufzug

Objektnummer: 25034005



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

KAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 96 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25034005 - 44229 Dortmund – Lücklemborg

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

Objektnummer: 25034005 - 44229 Dortmund – Lücklemborg

## Auf einen Blick

Objektnummer	25034005
Wohnfläche	ca. 96 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2010
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 20000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	395.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2012
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 10 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC, Balkon

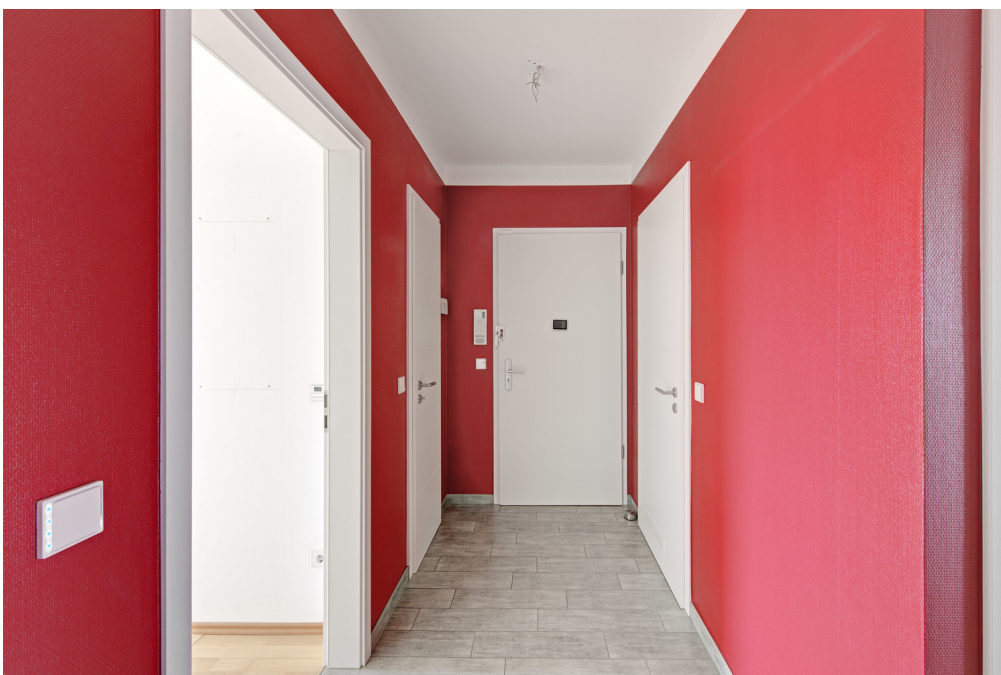
Objektnummer: 25034005 - 44229 Dortmund – Lücklemborg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	73.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	23.11.2028	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2010

Objektnummer: 25034005 - 44229 Dortmund – Lücklemborg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25034005 - 44229 Dortmund – Lücklemborg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25034005 - 44229 Dortmund – Lücklemborg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25034005 - 44229 Dortmund – Lücklemborg

## Die Immobilie





Objektnummer: 25034005 - 44229 Dortmund – Lücklemburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25034005 - 44229 Dortmund – Lücklemborg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25034005 - 44229 Dortmund – Lücklemborg

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

Objektnummer: 25034005 - 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: 25034005 - 44229 Dortmund – Lücklemborg

## Ein erster Eindruck

Moderne ETW mit Balkon und barrierefreiem Zugang Diese gepflegte Eigentumswohnung liegt im 1. Obergeschoss eines modernen Mehrfamilienhauses in bester Lage des Dortmunder Südens. Sie bietet auf ca. 96 m<sup>2</sup> neben dem geräumigen Wohn-Esszimmer mit offener Küche zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer und ein Gäste-WC. Dank der barrierefreien Ausstattung eignet sich die Immobilie auch für Personen mit eingeschränkter Mobilität. Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie vom Flur aus in das Kinderzimmer sowie in das Schlafzimmer und das Bad. Außerdem bietet die Wohnung einen Abstellraum, der den Alltag erleichtert und praktischen Stauraum schafft. Der Wohn-Essbereich, der durch die Verbindung mit einer offenen Küche ein modernes und großzügiges Raumgefühl vermittelt, befindet sich am Ende des Flures. Die Küche ist funktional gestaltet und bietet ausreichend Platz für Haushaltsgeräte sowie Stauraum. Große, bodentiefe Fensterfronten sorgen für eine helle Atmosphäre, die den Wohnkomfort erhöht. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett sowie einen großen Kleiderschrank. Hier können Sie sich auf eine angenehme Nachtruhe freuen, während das angrenzende Badezimmer über eine moderne Ausstattung verfügt. Es ist mit einer Dusche, einer Badewanne, einem Waschbecken und einem WC ausgestattet. Außerdem haben Sie einen direkten Anschluss für die Waschmaschine. Ein Highlight der Wohnung ist der private, große Balkon. Dieser bietet ausreichend Platz für einen Sitzbereich, wo Sie in den wärmeren Monaten entspannte Stunden im Freien verbringen können. Mit seiner südwestlichen Ausrichtung sowie einem leichten Versatz der Bauweise haben Sie einen schönen und privaten Blick ins Grüne. Dadurch wird die Wohnung mit genügend Tageslicht versorgt und sorgt für eine angenehme Atmosphäre. Der Aufzug erleichtert den Zugang zur Etage und zur Tiefgarage. Ein Tiefgaragenstellplatz mit eigenem Grundbuch kann für 20.000 Euro miterworben werden. Besonders komfortabel ist die beheizte Zufahrt zur Tiefgarage, die Ihnen auch bei winterlichen Temperaturen ein bequemes Parken ermöglicht. Zusätzlich gehört ein Kellerabteil zur Wohnung, das weiteren Stauraum bietet.

Objektnummer: 25034005 - 44229 Dortmund – Lücklemborg

## Ausstattung und Details

- Gas-Zentralheizung
- Der Endenergieverbrauch liegt bei 73 kWh mit einer Energieeffizienzklasse der Stufe B.
- Fußbodenheizung
- Gegensprechanlage
- separater Kellerraum
- Tiefgaragenstellplatz (beheizte Einfahrt)
- offene Küche
- bodentiefe Fenster
- Waschküche

Objektnummer: 25034005 - 44229 Dortmund – Lücklemborg

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im Dortmunder Stadtteil Lücklemborg, einer der begehrtesten Wohnlagen im Süden der Stadt. Die Umgebung zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur aus: Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Drogerie und andere wichtige Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind ebenfalls schnell erreichbar. Für Naturliebhaber bietet die Lage besondere Vorteile: Der Dortmunder Zoo und der angrenzende Rombergpark sind fußläufig in etwa drei Minuten erreichbar und laden zu erholsamen Spaziergängen ein. Zusätzlich bietet das nahegelegene Waldgebiet Bittermark mit Anbindung zum Wannebachtal und der Hohensyburg vielfältige Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten in der Natur. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal gestaltet, mit schnellen Verbindungen in die Dortmunder Innenstadt sowie zu den umliegenden Stadtteilen Hombruch und Hörde. Die nahegelegenen Ortskerne von Hombruch und Hörde mit ihren Fußgängerzonen, vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und regelmäßigen Wochenmärkten sind nur etwa 2 bis 3 Kilometer entfernt. Das Mehrfamilienhaus selbst befindet sich in einer ruhigen Anliegerstraße mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h, was zu einer angenehmen Wohnatmosphäre beiträgt. Insgesamt bietet diese Lage eine ideale Kombination aus städtischer Nähe und naturnahem Wohnen, ergänzt durch eine ausgezeichnete Infrastruktur und Verkehrsanbindung.

Objektnummer: 25034005 - 44229 Dortmund – Lücklemborg

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.11.2028. Endenergieverbrauch beträgt 73.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010. 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.



Objektnummer: 25034005 - 44229 Dortmund – Lücklemborg

## 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)