

Dortmund – Wichlinghofen

# solide Eigentumswohnung mit Blick ins Grüne

Property ID: 24034054



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

**PURCHASE PRICE: 265.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 94 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

Property ID: 24034054 - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24034054 - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

## At a glance

Property ID	24034054
Living Space	ca. 94 m <sup>2</sup>
Available from	According to the arrangement
Floor	1
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1974
Type of parking	2 x Outdoor parking space

Purchase Price	265.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 10 m <sup>2</sup>
Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24034054 - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Light natural gas	Final energy consumption	105.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	07.11.2028	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas		

Property ID: 24034054 - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

## The property



Property ID: 24034054 - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

## The property





Property ID: 24034054 - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

## The property



Property ID: 24034054 - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

## The property





Property ID: 24034054 - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

## The property



Property ID: 24034054 - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

## The property



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**  
HEFT 10/2023

**Top-Makler Dortmund**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24



Property ID: 24034054 - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpriceinschätzung 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)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



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)

Property ID: 24034054 - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

## A first impression

Bereits beim Betreten dieser attraktiv geschnittenen Wohnung erkennen Sie die stimmige Einteilung in Wohnbereich und Schlafbereich. Im großzügigen Wohnraum lässt sich ein schöner Essbereich einrichten. Von hier gelangen Sie auch auf den großen Balkon, der sich über die gesamte Wohnungsbreite erstreckt. Die Küche grenzt mit einer praktischen Durchreiche an den Essbereich, somit sparen Sie sich lange Wege. Zusätzlich ist ein Gäste-WC vorhanden. In einem separaten Teil der Wohnung befinden sich das Schlafzimmer, das Kinderzimmer/ Büro und das Bad mit Tageslichtfenster, Dusche und Wanne. Der schöne Garten hinter dem gepflegten Haus darf von allen Eigentümern genutzt werden und lädt zu gemütlichen Stunden im Kreise der Familie und Freunde ein. In der Tiefgarage gehört eine "Parkfläche" noch mit zur Wohnung. Diese ist aber nicht gut zu nutzen und wird aktuell als Abstellfläche für z.B. Fahrräder genutzt. Ein eigener Doppelstellplatz neben dem Haus rundet dieses attraktive Angebot ab.



Property ID: 24034054 - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

## Details of amenities

- Parkettboden
- Rollläden
- zwei Außenstellplatz + eine Fläche in der Tiefgarage
- Gäste-WC
- großer Balkon
- Bad mit Dusche und Badewanne
- ca. 215,-€ Hausgeld + ca. 35,-€ Rücklagen / Monat

Property ID: 24034054 - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

## All about the location

Der beliebte Vorort Wichlinghofen im Dortmunder Süden ist für seine grüne Lage sehr bekannt. Lange Spaziergänge und sportliche Aktivitäten kann man in den umliegenden Wäldern genießen. Ein Kindergarten sowie eine Grundschule sind fußläufig erreichbar. Weiterführende Schulen und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs liegen nur wenige Minuten mit dem PKW, im Nachbarort Wellinghofen, entfernt. Über die gut erreichbare Bundesstraße B54 haben Sie eine hervorragende Verbindung in die Dortmunder Innenstadt und sämtliche Anschlussmöglichkeiten zu den umliegenden Autobahnen A1, A40 und A45.

Property ID: 24034054 - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.11.2028. Endenergieverbrauch beträgt 105.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

Property ID: 24034054 - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)