

Dortmund – Löttringhausen

Attraktives Zweifamilienhaus in Dortmund-Löttringhausen

Property ID: 24034053



PURCHASE PRICE: 685.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 298 m² • ROOMS: 9 • LAND AREA: 1.170 m²

Property ID: 24034053 - 44229 Dortmund – Löttringhausen

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

Property ID: 24034053 - 44229 Dortmund – Löttringhausen

At a glance

Property ID	24034053	Purchase Price	685.000 EUR
Living Space	ca. 298 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Construction method	Solid
Rooms	9	Usable Space	ca. 20 m ²
Bedrooms	6	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Balcony
Bathrooms	3		
Year of construction	1964		
Type of parking	2 x Garage		

Property ID: 24034053 - 44229 Dortmund – Löttringhausen

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Light natural gas	Final energy consumption	192.40 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	17.06.2025		
Power Source	Gas		

Property ID: 24034053 - 44229 Dortmund – Löttringhausen

The property



Property ID: 24034053 - 44229 Dortmund – Löttringhausen

The property



Property ID: 24034053 - 44229 Dortmund – Löttringhausen

The property



Property ID: 24034053 - 44229 Dortmund – Löttringhausen

The property



Property ID: 24034053 - 44229 Dortmund – Löttringhausen

The property



Property ID: 24034053 - 44229 Dortmund – Löttringhausen

The property



Property ID: 24034053 - 44229 Dortmund – Löttringhausen

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: 24034053 - 44229 Dortmund – Löttringhausen

A first impression

Bei der angebotenen Immobilie handelt es sich um ein klassisches Zweifamilienhaus mit zusätzlichem Appartement in toller Lage von Dortmund-Löttringhausen. Das freistehende Objekt stellt sich straßenseitig eingeschossig und zur Gartenseite zweigeschossig dar und überzeugt durch den attraktiven Grundriss und den herrlichen, geschützten Blick ins Grüne. Die Wohnung im Erdgeschoss steht leer und kann kurzfristig selbst genutzt werden. Die Wohnung eignet sich durch die gelungene Raumgestaltung gleichermaßen für Paare, als auch für eine Familie. Drei Schlafräume bieten verschiedene Gestaltungsmöglichkeiten. Highlight ist der großzügige Wohn-/ Essbereich mit Kamin und Zugang zu dem großen Balkon. Hier kann man herrlich die Sonne genießen. Die 3-Zimmer-Wohnung im Souterrain (ca. 120m² Wohnfläche) ist aktuell vermietet und bietet neben dem großzügigen Wohnraum, eine geräumige Küche, das Badezimmer, sowie zwei Schlafzimmer. Vom Balkon aus hat man über eine Treppe Zugang zum Garten. Ein separates Appartement im Souterrain mit eigener Terrasse und Gartenzugang kann flexibel genutzt werden. Vom Homeoffice bis zur Gästewohnung ist hier Vieles realisierbar. Staufläche ist durch Kellerräume vorhanden. Zwei Garagen sind Bestandteil des Angebots.

Property ID: 24034053 - 44229 Dortmund – Löttringhausen

Details of amenities

- große Erdgeschosswohnung
- geräumige Souterrainwohnung
- Appartement zur flexiblen Nutzung mit eigener Terrasse
- moderne Heizung aus 2023
- im EG moderne Fenster + Rollläden aus 2023
- toller Garten
- großer Balkon
- Kamin im Erdgeschoss
- teilweise Parkettboden
- zwei Garagen

Property ID: 24034053 - 44229 Dortmund – Löttringhausen

All about the location

Der Stadtteil zeichnet sich durch ein gewachsenes Umfeld mit schönen Gärten und einer von Einfamilienhäusern geprägten Bebauung aus. Die in unmittelbare Nähe gelegenen Denkmäler, Parks und der Dortmunder Stadtforst unterstreichen Vorteile der Lage durch zahlreiche Möglichkeiten der Naherholung. Golfplätze in Dortmund und Herdecke befinden sich nur wenige Autominuten entfernt. Kindergärten, Schulen sowie Geschäfte für den täglichen Bedarf und ein Angebot an vielfältiger Gastronomie befinden sich nur wenige Autominuten entfernt in den benachbarten Stadtteilen.

Property ID: 24034053 - 44229 Dortmund – Löttringhausen

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.6.2025. Endenergieverbrauch beträgt 192.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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: 24034053 - 44229 Dortmund – Löttringhausen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Deniz Secer

Feldbank 1 Dortmund
E-Mail: dortmund@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com