

Dortmund – Mengede

# Moderne Haushälfte in Mengede Einziehen und wohlfühlen

Property ID: 24034080



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

**PURCHASE PRICE: 547.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 143 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 237 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24034080 - 44359 Dortmund – Mengede

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

Property ID: 24034080 - 44359 Dortmund – Mengede

## At a glance

Property ID	24034080
Living Space	ca. 143 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	2017
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	547.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2022
Condition of property	Like new
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 15 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen

Property ID: 24034080 - 44359 Dortmund – Mengede

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	55.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	16.07.2027	Energy efficiency class	B
Power Source	Gas		

Property ID: 24034080 - 44359 Dortmund – Mengede

## The property



Property ID: 24034080 - 44359 Dortmund – Mengede

## The property



Property ID: 24034080 - 44359 Dortmund – Mengede

## The property



Property ID: 24034080 - 44359 Dortmund – Mengede

## The property





Property ID: 24034080 - 44359 Dortmund – Mengede

## The property



Property ID: 24034080 - 44359 Dortmund – Mengede

## The property



Property ID: 24034080 - 44359 Dortmund – Mengede

## The property



Property ID: 24034080 - 44359 Dortmund – Mengede

## The property



Property ID: 24034080 - 44359 Dortmund – Mengede

## The property



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)

Property ID: 24034080 - 44359 Dortmund – Mengede

## A first impression

Ein Hochgenuss zum Wohnen - mit Wohlfühlgarantie. Bei dieser modernen Doppelhaushälfte wurde an 'Alles' gedacht: Ein toller Grundriss gepaart mit einem pflegeleichten Süd-Garten und komfortabler übergroßer PKW-Garage direkt daneben, gelegen in einer Wohnstraße mit rückwertiger Sackgasse. Eine Wohlfühlimmobilie mit viel Flair - Sie müssen nur noch einziehen und sich einrichten. Das Erdgeschoss präsentiert sich leicht und luftig, mit einem eleganten Glas-Wintergarten über die gesamte Hausbreite und offener Küche mit Blick in den bezaubernden Garten. Das Entree mit dem geschmackvollen Gäste-WC dürfen natürlich nicht unerwähnt bleiben. Im Obergeschoss können Sie zwischen den beiden großzügigen Schlafzimmern, entweder zur Gartenseite mit Abendsonne oder zur ruhigen Hauseingangsseite mit Morgensonne auswählen. Ein helles, zeitloses Tageslichtbad mit ebenerdiger großer Dusche und Wanne vervollständigen die Schlafebene. Im Dachgeschoss steht ein weiteres Zimmer für diverse Nutzungsansprüche zur Verfügung. Separat zugänglich, liegt hier nebenan der Hauswirtschafts- und Technikraum. Untergebracht sind hier Waschmaschine und Trockner, sowie die Heizungstechnik und eine Photovoltaikanlage mit dem separaten Speicher. Die Garage seitlich am Haus wurde um einen Gartengeräteanbau erweitert, welcher direkt vom Grün erreichbar ist und bietet zudem nach vorne raus, zwei weiteren PKWs Stellplatzfläche. Überlegen Sie nicht lange: Rufen Sie uns an und vereinbaren Sie Ihren individuellen Besichtigungstermin für diesen Hochgenuss. Wir freuen uns auf Sie.

Property ID: 24034080 - 44359 Dortmund – Mengede

## Details of amenities

Diese Doppelhaushälfte wurde 2017 neu errichtet und man kann die Immobilie als neuwertig beschreiben:

- Trägerloses Glas-Vordach in feiner Edelstahloptik
- Die Innentreppe bietet eine Stufenbeleuchtung mit sensorischer Einschaltfunktion für Lichtfarbe, Laufgeschwindigkeit und Nachtbeleuchtung
- Hochwertiger Wintergarten aus 2022 mit frei positionierbaren Glastelementen, extrabreiten Dachscheiben, LED-Beleuchtung, einer motorbetriebenen Markise, Sonnen-Screens links, rechts und vorne, sowie zwei motorbetriebene Ablüftungs-Dachelemente
- Heizstrahler mit energieeffizienten Carbon-Heizelementen (App-Steuerung)
- Großformatige, helle Bodenfliesen
- Außen-Solar-Beleuchtung
- Außenkamera mit Flutlicht und Alarmsirene (App-Monitoring)
- Photovoltaikanlage, 8 KwP mit Batteriespeicher von BYD, SolarEdge über Monitoring Portal
- Wallbox 11 kW mit Ladebuchse in der Garage
- Insektenschutzelemente für Terrassentür und Küchenfenster, Maßanfertigung mit Aluminium-Rahmen
- Design-Einbauküche von Nolte, Arbeitsplatte aus Granit, freitragendes Kochfeld, elipsenförmige Dunstabzugshaube mit LED-Beleuchtung, Einbaugeräte von Neff: Geschirrspüler, Einbau-Kaffeefullautomat, Einbau-Backofen mit versenkbarer Backofentür, Induktionskochfeld, Kühl-Gefrierkombination.
- Fensterbänke in der Küche aus Granit, gleiche Ausführung wie die Arbeitsplatte
- Lüftungsanlage für Zu- und Abluft
- LAN-Anschlüsse auf allen Ebenen
- Hochwertige, großformatige Fliesenböden im Erdgeschoss
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss und im Badezimmer im Obergeschoss
- Lamintböden im Ober- und Dachgeschoss
- Hauswirtschaftsraum gefliest
- Überlange Garage mit Anbau als Abstell- und Geräteraum

Property ID: 24034080 - 44359 Dortmund – Mengede

## All about the location

Dortmund-Mengede liegt nord-westlich vom Zentrum Dortmund entfernt und grenzt an Castrop-Rauxel, Waltrop und Lünen. Der Stadtteil ist perfekt über den S-Bahnhof Mengede angeschlossen. Sie können mit dem PKW über die A2 und A45 in ca. 20 Minuten das Zentrum von Dortmund erreichen. Diverse Lebensmittelmärkte, Drogerien, Apotheken, Imbisse, Ärzte, etc. sind fußläufig erreichbar. Kitas und Schulen sind ebenfalls in Mengede vorhanden. Ferner stehen drumherum Naherholungsgebiete und ein gut ausgebautes Radwegenetz zur Verfügung.



Property ID: 24034080 - 44359 Dortmund – Mengede

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.7.2027. Endenergiebedarf beträgt 55.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017. 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.

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: 24034080 - 44359 Dortmund – Mengede

## 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)