

Dortmund – Wellinghofen

Charmantes Einfamilienhaus mit zauberhaftem Garten in ruhiger Lage

Número de propiedad: 24034084



PRECIO DE COMPRA: 598.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 146 m² • HABITACIONES: 6.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 878 m²

Número de propiedad: 24034084 - 44265 Dortmund – Wellinghofen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24034084 - 44265 Dortmund – Wellinghofen

De un vistazo

Número de propiedad	24034084	Precio de compra	598.000 EUR
Superficie habitable	ca. 146 m ²	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Ocupación a partir de	Previo acuerdo	Modernización / Rehabilitación	2024
Habitaciones	6.5	Estado de la propiedad	cuidado
Dormitorios	4	Método de construcción	Sólido
Baños	2	Espacio utilizable	ca. 60 m ²
Año de construcción	1939	Características	Terraza, Jardín / uso compartido, Balcón
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje		

Número de propiedad: 24034084 - 44265 Dortmund – Wellinghofen

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	345.40 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	26.09.2032	Clase de eficiencia energética	H
Fuente de energía	Gas		

Número de propiedad: 24034084 - 44265 Dortmund – Wellinghofen

La propiedad



Número de propiedad: 24034084 - 44265 Dortmund – Wellinghofen

La propiedad



Número de propiedad: 24034084 - 44265 Dortmund – Wellinghofen

La propiedad



Número de propiedad: 24034084 - 44265 Dortmund – Wellinghofen

La propiedad



Número de propiedad: 24034084 - 44265 Dortmund – Wellinghofen

La propiedad



Número de propiedad: 24034084 - 44265 Dortmund – Wellinghofen

La propiedad



Número de propiedad: 24034084 - 44265 Dortmund – Wellinghofen

La propiedad



Número de propiedad: 24034084 - 44265 Dortmund – Wellinghofen

La propiedad



Número de propiedad: 24034084 - 44265 Dortmund – Wellinghofen

La propiedad



Número de propiedad: 24034084 - 44265 Dortmund – Wellinghofen

La propiedad



Capital

MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2023

Top-Makler Dortmund

★★★★★

Höchstnote für
von Poll Immobilien

IM TEST: 3.169 Makler GÜLTIG BIS: 10/24

Número de propiedad: 24034084 - 44265 Dortmund – Wellinghofen

Una primera impresión

Bei der angebotenen Immobilie handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus mit wundervollem Grundstück in attraktiver, ruhiger Lage von Dortmund-Wellinghofen. Im Jahr 1939 gebaut und seitdem laufend modernisiert überzeugt die Immobilie mit Altbaucharme und kann sowohl als Ein- als auch als Zweifamilienhaus genutzt werden. Im Erdgeschoss der Immobilie befindet sich das gemütliche Wohn -und Esszimmer, welches das Herzstück der Immobilie darstellt. Von hier aus hat man Zugang zur Terrasse und in den traumhaften Garten. Auch die Küche, ausgestattet mit einer wertigen Boffi Einbauküche, führt zur Terrasse. Ein geräumiges Zimmer bietet sich als Arbeits- oder Gästezimmer an. Das Erdgeschoss bietet zudem ein voll ausgestattetes Badezimmer. Im Obergeschoss befinden sich insgesamt vier Zimmer (eines davon als Durchgangszimmer). Ein Schlafzimmer bietet einen Balkon. Das Badezimmer mit Blick in den Garten ist aktuell mit einer Badewanne ausgestattet und befindet sich in einem nicht mehr ganz zeitgemäßen Zustand. Das Dachgeschoss (2024 wurde der Dachboden isoliert) bietet eine attraktive Ausbaumöglichkeit. Die Immobilie ist voll unterkellert und bietet neben dem obligatorischen Stauraum einen klassischen Partykeller mit Gäste WC, eine Waschküche und eine Werkstatt. Eine Garage mit Auffahrt und Abstellraum für Gartengeräte und Fahrräder komplettiert das Angebot.

Número de propiedad: 24034084 - 44265 Dortmund – Wellinghofen

Detalles de los servicios

Garage

moderne Fenster

schneller Internetanschluss

neuer Vinylboden 2024

Malerarbeiten in 2024

Dachbodenisolierung in 2024

wunderschöner Garten

Gasheizung von 2004

Número de propiedad: 24034084 - 44265 Dortmund – Wellinghofen

Todo sobre la ubicación

Wellinghofen ist ein beliebter Stadtteil im Dortmunder Süden und verfügt über einen eigenen Ortskern. Somit sind alle Geschäfte des täglichen Bedarfs in kurzer Entfernung zu erledigen. Durch die Nähe zur B54 ist Wellinghofen hervorragend an das Autobahnnetz angebunden. Verschiedene Schulformen, sowie Schwimmbäder und Sportstätten befinden sich in der näheren Umgebung.

Número de propiedad: 24034084 - 44265 Dortmund – Wellinghofen

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.9.2032. Endenergiebedarf beträgt 345.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1939. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

Número de propiedad: 24034084 - 44265 Dortmund – Wellinghofen

Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Deniz Secer

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com