

Dortmund – Löttringhausen

# Attraktives Zweifamilienhaus in Dortmund-Löttringhausen

*Número de propiedad: 24034053*



PRECIO DE COMPRA: 685.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 298 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.170 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24034053 - 44229 Dortmund – Löttringhausen

- 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: 24034053 - 44229 Dortmund – Löttringhausen

## De un vistazo

Número de propiedad	24034053
Superficie habitable	ca. 298 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	9
Dormitorios	6
Baños	3
Año de construcción	1964
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje

Precio de compra	685.000 EUR
Casa	Casa bifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 20 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Balcón

Número de propiedad: 24034053 - 44229 Dortmund – Löttringhausen

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas natural ligero	Consumo de energía final	192.40 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	17.06.2025		
Fuente de energía	Gas		

Número de propiedad: 24034053 - 44229 Dortmund – Löttringhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 24034053 - 44229 Dortmund – Löttringhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 24034053 - 44229 Dortmund – Löttringhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 24034053 - 44229 Dortmund – Löttringhausen

## La propiedad





Número de propiedad: 24034053 - 44229 Dortmund – Löttringhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 24034053 - 44229 Dortmund – Löttringhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 24034053 - 44229 Dortmund – Löttringhausen

## 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: 24034053 - 44229 Dortmund – Löttringhausen

## Una primera impresión

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. 120m<sup>2</sup> 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.

Número de propiedad: 24034053 - 44229 Dortmund – Löttringhausen

## Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 24034053 - 44229 Dortmund – Löttringhausen

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24034053 - 44229 Dortmund – Löttringhausen

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.6.2025.  
Endenergieverbrauch beträgt 192.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Número de propiedad: 24034053 - 44229 Dortmund – Löttringhausen

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)