

Dortmund – Lichtendorf

# Unternehmervilla in idyllischer Lage

CODE DU BIEN: 24034043



PRIX D'ACHAT: 870.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 280 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.521 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24034043 - 44289 Dortmund – Lichtendorf

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24034043 - 44289 Dortmund – Lichtendorf

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24034043
Surface habitable	ca. 280 m <sup>2</sup>
Type de toiture	Toit en pavillon
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	3
Année de construction	1980
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	870.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 382 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 24034043 - 44289 Dortmund – Lichtendorf

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	224.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	12.05.2034	Classement énergétique	G
Source d'alimentation	Combustible liquide		



CODE DU BIEN: 24034043 - 44289 Dortmund – Lichtendorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 24034043 - 44289 Dortmund – Lichtendorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 24034043 - 44289 Dortmund – Lichtendorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 24034043 - 44289 Dortmund – Lichtendorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 24034043 - 44289 Dortmund – Lichtendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24034043 - 44289 Dortmund – Lichtendorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 24034043 - 44289 Dortmund – Lichtendorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 24034043 - 44289 Dortmund – Lichtendorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 24034043 - 44289 Dortmund – Lichtendorf

## La propriété



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)

CODE DU BIEN: 24034043 - 44289 Dortmund – Lichtendorf

## Une première impression

Bei der angebotenen Immobilie handelt es sich um eine stilvolle Unternehmervilla, die zum einen durch den großzügigen Grundriss, als auch durch die idyllische Lage überzeugt. Mit insgesamt ca. 280 m<sup>2</sup> Wohnfläche, vier Schlafzimmern und drei Badezimmern bietet die beeindruckende Immobilie den idealen Rückzugsort für Paare oder Familien. Der große Wohnraum mit herrlichem Blick ins Grüne ist mit einem gemütlichen Kamin ausgestattet, der für wohlige Wärme und eine behagliche Atmosphäre sorgt. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen rund um das Haus ist eine Bebauung mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen und daher ein unverbaubarer Blick gegeben ist. Hier haben einen Fernblick Richtung Dortmund und Schwerte. Die idyllische Lage des Hauses ermöglicht einen traumhaften Blick in die umliegende Natur. Hier kann man die Ruhe und Schönheit der Umgebung in vollen Zügen genießen. Die stilvolle Ausstattung des Hauses vervollständigt das Gesamtbild und macht das Wohnen zu einem echten Wohlfühlerlebnis. Die Immobilie bietet sowohl innen als auch außen viel Platz für Entfaltung und Entspannung. Der großzügige Grundriss erlaubt es, sich frei zu bewegen und das Haus nach eigenen Vorstellungen zu gestalten. Hier findet jeder sein persönliches Lieblingsplätzchen, sei es zum Lesen, Entspannen oder für gesellige Abende mit Familie und Freunden. Die ruhige und grüne Umgebung lädt zu Spaziergängen und Ausflügen in die Natur ein. Hier kann man dem stressigen Alltag entfliehen und neue Energie tanken. Gleichzeitig ist man aber auch gut angebunden an die Infrastruktur, sodass man schnell und bequem alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs erreichen kann. Insgesamt präsentiert sich dieses Einfamilienhaus als ein ideales Refugium für anspruchsvolle Familien, die Wert auf Qualität, Komfort und Naturnähe legen. Wer auf der Suche nach einer stilvollen Unternehmervilla mit Wohlfühlcharakter in idyllischer Umgebung ist, sollte sich dieses Angebot nicht entgehen lassen.



CODE DU BIEN: 24034043 - 44289 Dortmund – Lichtendorf

## Détails des commodités

- Rollläden (größtenteils elektrisch)
- Sandsteinkamin
- große, überdachte Terrasse mit Außenkamin
- Eckfenster im Obergeschoss aus Sicherheitsglas
- Doppelgarage
- aufwändigen Holzarbeiten und Einbauschränke

**CODE DU BIEN: 24034043 - 44289 Dortmund – Lichtendorf**

## Tout sur l'emplacement

Der Ortsteil Dortmund-Lichtendorf befindet sich im Süden Dortmunds und grenzt an das beliebte Ardeygebirge und die Stadt Schwerte. Dieser Stadtteil wird wegen seiner vielen Grünflächen und der ruhigen Umgebung besonders von Familien geschätzt. Schulen und Kindergärten befinden sich in der Nähe. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, die öffentlichen Verkehrsanbindungen nach Dortmund und Schwerte über die B236, sowie die Autobahn A1 und A45 sind in wenigen Minuten zu erreichen. In unmittelbarer Nähe zu der Immobilie befinden sich auch zwei Reitanlagen.



CODE DU BIEN: 24034043 - 44289 Dortmund – Lichtendorf

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 224.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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.

CODE DU BIEN: 24034043 - 44289 Dortmund – Lichtendorf

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)