

Dortmund – Mengede

# Moderne Haushälfte in Mengede Einziehen und wohlfühlen

CODE DU BIEN: 24034080



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

PRIX D'ACHAT: 547.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 143 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 237 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24034080 - 44359 Dortmund – Mengede

- 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: 24034080 - 44359 Dortmund – Mengede

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24034080
Surface habitable	ca. 143 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	2017
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	547.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2022
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 15 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24034080 - 44359 Dortmund – Mengede

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	16.07.2027
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	55.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Classement énergétique	B

CODE DU BIEN: 24034080 - 44359 Dortmund – Mengede

## La propriété



CODE DU BIEN: 24034080 - 44359 Dortmund – Mengede

## La propriété



CODE DU BIEN: 24034080 - 44359 Dortmund – Mengede

## La propriété



CODE DU BIEN: 24034080 - 44359 Dortmund – Mengede

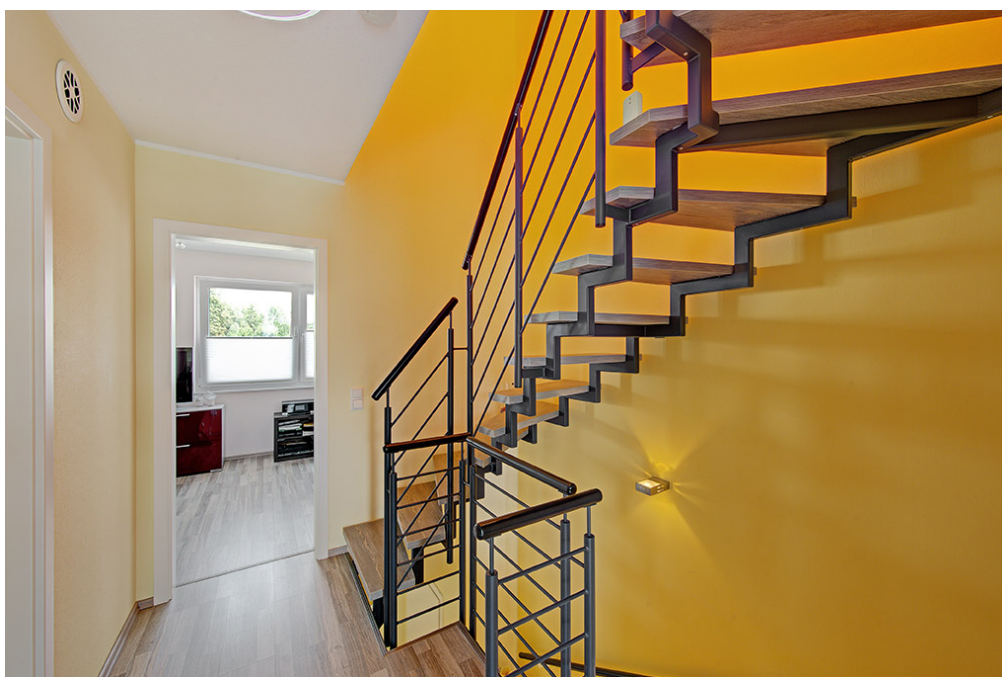
## La propriété





CODE DU BIEN: 24034080 - 44359 Dortmund – Mengede

## La propriété



CODE DU BIEN: 24034080 - 44359 Dortmund – Mengede

## La propriété



CODE DU BIEN: 24034080 - 44359 Dortmund – Mengede

## La propriété



CODE DU BIEN: 24034080 - 44359 Dortmund – Mengede

## La propriété



CODE DU BIEN: 24034080 - 44359 Dortmund – Mengede

## 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: 24034080 - 44359 Dortmund – Mengede

## Une première 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.

CODE DU BIEN: 24034080 - 44359 Dortmund – Mengede

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 24034080 - 44359 Dortmund – Mengede**

## Tout sur l'emplacement

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.



CODE DU BIEN: 24034080 - 44359 Dortmund – Mengede

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24034080 - 44359 Dortmund – Mengede

## 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)