

Dortmund – Löttringhausen

Attraktives Zweifamilienhaus in Dortmund-Löttringhausen

????????? ??????????: 24034053



???? ??????: 685.000 EUR • ??????????: ca. 298 m² • ?????????: 9 • ??????? ????: 1.170 m²

???????? ??????????: 24034053 - 44229 Dortmund – Löttringhausen

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24034053 - 44229 Dortmund – Löttringhausen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24034053	????? ???????	685.000 EUR
?????????????	ca. 298 m ²	??????	
?????? ???????	???????????????? ??????	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	9		
????????????? ??? ?????????????	6		
?????????????	3	????????? ???????????????	?????????
????? ??????????????	1964	????????????????????????????? ?????????	ca. 20 m ²
?????? ???????????????	2 x ???????	?????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ??????, ??????????

???????? ??????????: 24034053 - 44229 Dortmund – Löttringhausen

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	VERBRAUCH
???????????		???????????	
????? ????????????	????????? ????????	?????????	192.40 kWh/m²a
	???????	???????????????	
??????????????	17.06.2025	???????????????	
???????????????????			
????????? ???			
????? ????????????	???????		

???????? ??????????: 24034053 - 44229 Dortmund – Löttringhausen

?? ?????????



???????? ??????????: 24034053 - 44229 Dortmund – Löttringhausen

?? ?????????



???????? ?????????: 24034053 - 44229 Dortmund – Löttringhausen

?? ?????????



???????? ??????????: 24034053 - 44229 Dortmund – Löttringhausen

?? ?????????



???????? ??????????: 24034053 - 44229 Dortmund – Löttringhausen

?? ?????????



???????? ??????????: 24034053 - 44229 Dortmund – Löttringhausen

?? ?????????



???????? ??????????: 24034053 - 44229 Dortmund – Löttringhausen

?? ?????????



Capital

MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2023

Top-Makler Dortmund

★★★★★

Höchstnote für
von Poll Immobilien

IM TEST: 3.169 Makler GÜLTIG BIS: 10/24

???????? ?????????: 24034053 - 44229 Dortmund – Löttringhausen

??? ?????? ???????????

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. 120m² 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.

???????? ??????????: 24034053 - 44229 Dortmund – Löttringhausen

????????????????? ??? ???? ?????

- 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

???????? ??????????: 24034053 - 44229 Dortmund – Löttringhausen

??? ??? ??? ????????????

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.

???????? ?????????: 24034053 - 44229 Dortmund – Löttringhausen

?????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.6.2025.
Endenergieverbrauch beträgt 192.40 kwh/(m²*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.

???????? ??????????: 24034053 - 44229 Dortmund – Löttringhausen

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Deniz Secer

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com