

Dortmund – Wickede

Zweifamilienhaus in zentraler Lage mit ruhigem Garten und Wellness Oase

????????? ??????????: 24034109



www.von-poll.com

???? ??????: 349.000 EUR • ??????????: ca. 157 m² • ??????: 5 • ?????? ????: 360 m²

???????? ??????????: 24034109 - 44319 Dortmund – Wickede

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

???????? ??????????: 24034109 - 44319 Dortmund – Wickede

?? ??? ??????

???????? ??????????	24034109	????? ???????	349.000 EUR
????????????	ca. 157 m ²	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
?????????	5	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ???	2	????? ??????????????	2022
????????????	2	?????????	???????
????? ??????????????	1969	?????????????	ca. 70 m ²
?????? ??????????????	2 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ????????	????????	????????, WC ?????????????, ????????, ??????, ??????, ??????????

???????? ??????????: 24034109 - 44319 Dortmund – Wickede

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

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
???????????		???????????	
????? ????????????	?????	????????? ????????	162.80 kWh/m²a
??????????????	07.12.2033	??????????????	
??????????????????		?????????????	F
????????? ???		???????????????	
????? ????????????	?????	?????????????	

??????? ???????: 24034109 - 44319 Dortmund – Wickede

?? ????????



???????? ?????: 24034109 - 44319 Dortmund – Wickede

?? ????????



???????? ?????: 24034109 - 44319 Dortmund – Wickede

?? ????????



???????? ????????: 24034109 - 44319 Dortmund – Wickede

?? ????????



???????? ??????????: 24034109 - 44319 Dortmund – Wickede

?? ?????????



???????? ?????: 24034109 - 44319 Dortmund – Wickede

?? ????????



???????? ?????: 24034109 - 44319 Dortmund – Wickede

?? ????????



???????? ??????????: 24034109 - 44319 Dortmund – Wickede

?? ?????????



Capital



MAKLER-KOMPASS

HEFT 10/2024

Top-Makler Dortmund



Höchstnote für

von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25

??????? ???????: 24034109 - 44319 Dortmund – Wickede

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0231-49 66 55 0

www.von-poll.com

??????? ???????: 24034109 - 44319 Dortmund – Wickede

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

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Zweifamilienhaus mit zwei eigenen Eingängen in zentraler Lage des Dortmunder Stadtteils Wickede. Errichtet im Jahr 1969, bietet die Immobilie eine Wohnfläche von ca. 157 m² und befindet sich auf einem ca. 360 m² großen Grundstück. Dank der kontinuierlichen Instandhaltung und der letzten Modernisierung im Jahr 2020 - 2024 präsentiert sich das Haus in einem gepflegtem Zustand. Mit insgesamt fünf Zimmern bietet das Haus ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Zwei großzügig angelegte Schlafzimmer ermöglichen eine komfortable Unterbringung von Familienmitgliedern. Die 2 Badezimmer inklusive eines Gäste WC´s gewährleisten einen bequemen Ablauf des Alltags, selbst bei mehreren Bewohnern. Die Raumaufteilung erfolgt über zwei Etagen, wodurch eine klare Trennung zwischen den Lebensbereichen ermöglicht wird. Außerdem besteht die Möglichkeit die Immobilie in Ihrem ursprünglichem Zustand zu nutzen, als Einfamilienhaus mit einer separaten Einliegerwohnung. Somit erhalten Sie Ihren eigenen abgetrennten Bereich mit eigenem Eingang. Ein zentraler Punkt des Hauses ist seine großzügige Gestaltung, die flexible Raumlösungen zulässt und Individualität fördert. Der Wohnbereich ist hell und einladend gestaltet, während das separate Esszimmer eine angenehme Umgebung für gemeinsame Mahlzeiten bietet. Auch die Küche ist zweckmäßig geschnitten und ermöglicht effizientes Arbeiten. Eines der Highlights der Immobilie ist der ruhige Garten, der rückseitig gelegen ist und zu erholsamen Stunden im Freien einlädt. Zudem gehört eine Terrasse zum Haus, die den Außenbereich erweitert und als zusätzlicher Lebensraum genutzt werden kann. Der Balkon bietet zudem die Möglichkeit, frische Luft zu genießen und sich zu entspannen. Der praktische Nutzen der Immobilie wird durch mehrere Ausstattungsmerkmale betont: Eine integrierbare Garage und ein zusätzlicher Stellplatz bieten ausreichend Parkmöglichkeiten. Für Wellness-Enthusiasten stellt die vorhandene Sauna eine angenehme Ergänzung dar. Die Zentralheizung sorgt für eine gleichmäßige und zuverlässige Wärmeverteilung im gesamten Haus und trägt zur behaglichen Atmosphäre bei. Außerdem überzeugt diese Immobilie mit einem offenem Kamin sowie zwei geschlossenen Kaminöfen in den kalten Monaten für eine angenehmes und gemütliches Heizen der Räume. Der Zustand und die Ausstattung sind auf einem soliden Niveau, was den Einzug ohne großen Renovierungsbedarf ermöglicht. Die Immobilie eignet sich ideal für Käufer, die ein Haus suchen, das sowohl durch seine Lage als auch durch sein Potenzial zum individuellen Gestalten überzeugt.

??????? ???????: 24034109 - 44319 Dortmund – Wickede

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

Folgende Modernisierungen wurden durchgeführt von 2020 - 2024:

- Fenster , Hauseingangstür, Oberlichter (Januar 2022)
- Bad Erdgeschoss
- Balkongeländer
- Lichtschalter & Steckdosen
- Elektrik Sicherungen erneuert
- Sauna
- Öfen
- Markise
- Heizungspumpe
- Garten/Geräte Schuppen
- Einzäunung
- Balkonkraftwerk
- Laminat EG + 1OG
- Stellplatz

??????? ???????: 24034109 - 44319 Dortmund – Wickede

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

Die Lage in Dortmund Asseln ist äußerst attraktiv, da sie eine hervorragende Erreichbarkeit zu Geschäften des täglichen Bedarfs, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln bietet. Diese Infrastrukturmerkmale machen die Immobilie besonders interessant für Familien und Berufstätige, die Wert auf kurze Wege legen. In unmittelbarer Umgebung erreichen Sie Ärzte, Kindergärten und Spielplätze, sodass Sie das Auto auch gerne einmal stehen lassen können und Wickede zu Fuß erleben. Die Autobahnanschlüsse 'Kreuz Dortmund/Unna' zur A 1 & A 44 liegen ebenfalls nur ca. 15 Autominuten entfernt.

??????? ???????: 24034109 - 44319 Dortmund – Wickede

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.12.2033. Endenergiebedarf beträgt 162.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969. 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.

???????? ??????????: 24034109 - 44319 Dortmund – Wickede

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

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

Deniz Secer

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com