

Dortmund – Mengede

Attraktives Sommerhaus mit 'kleinem Laster' in Mengede

????????? ??????????: 25034027



www.von-poll.com

???? ??????: 375.000 EUR • ??????????: ca. 135 m² • ??????: 5 • ?????? ????: 351 m²

???????? ??????????: 25034027 - 44359 Dortmund – Mengede

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

???????? ??????????: 25034027 - 44359 Dortmund – Mengede

?? ??? ??????

???????? ??????????	25034027	????? ???????	375.000 EUR
????????????	ca. 135 m ²	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	5		
????????????? ???	3		
????????????		????? ??????????????	2010
????????????	2	?????????	???????
????? ??????????????	1967	????????????????	
?????? ??????????????	1 x ????????????? ?????? ??????????????, 1 x ?????????? ??????????	???????????????????????? ??????	ca. 71 m ²
		?????????	?????????, ??????, ??????, ??????????

???????? ??????????: 25034027 - 44359 Dortmund – Mengede

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

???????????	?????????? ??????????	???????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	??????	???????	130.21 kWh/m ² a
???????????????	20.12.2028	???????????????	
???????????????????		???????????????	
???????		???????????????	E
????? ????????????	??????	???????????????????	
		?????????? ?? ??	1990
		???????????????	
		???????????????????	

???????? ??????????: 25034027 - 44359 Dortmund – Mengede

?? ?????????



???????? ??????????: 25034027 - 44359 Dortmund – Mengede

?? ?????????



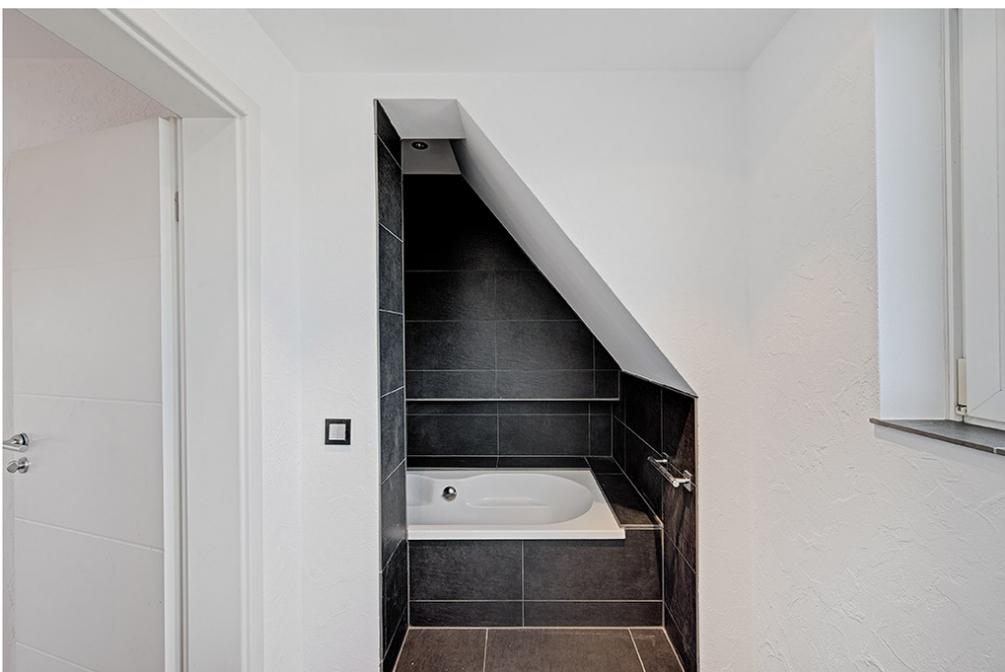
???????? ??????????: 25034027 - 44359 Dortmund – Mengede

?? ?????????



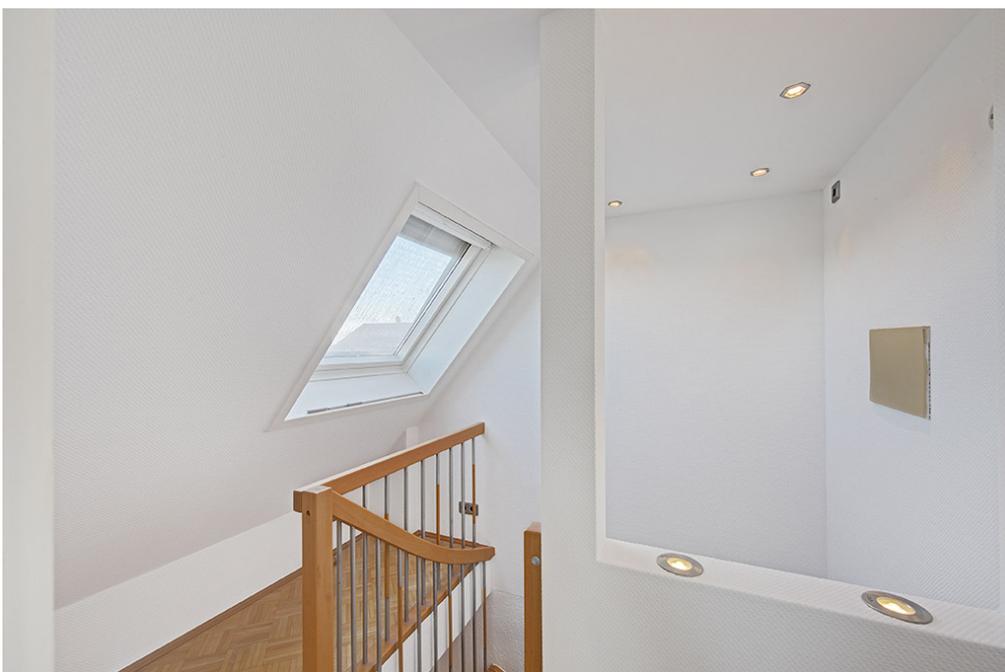
???????? ??????????: 25034027 - 44359 Dortmund – Mengede

?? ?????????



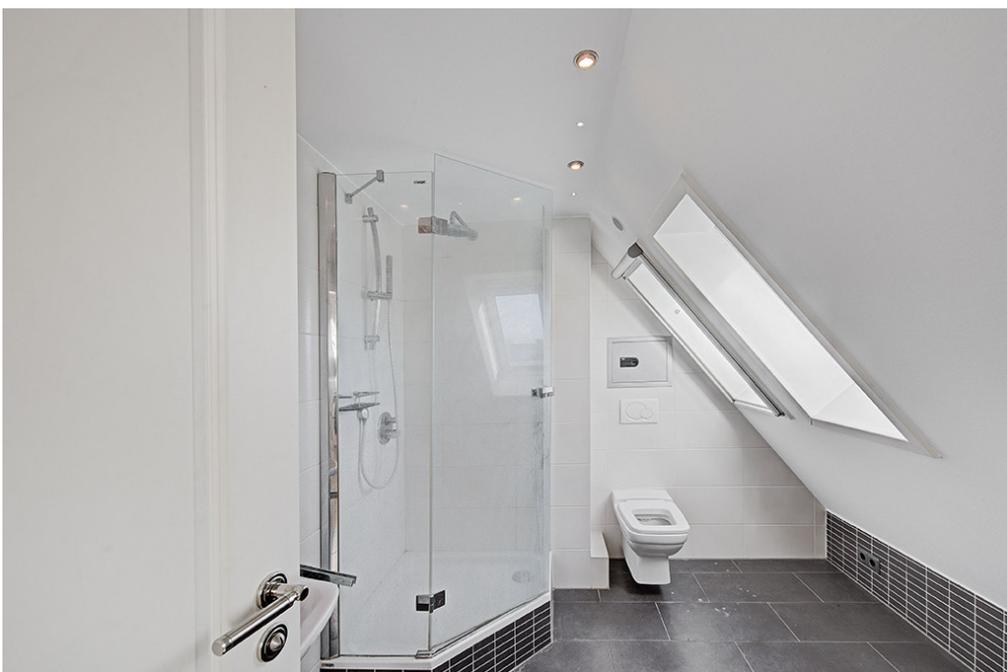
???????? ??????????: 25034027 - 44359 Dortmund – Mengede

?? ?????????



???????? ??????????: 25034027 - 44359 Dortmund – Mengede

?? ?????????



???????? ??????????: 25034027 - 44359 Dortmund – Mengede

?? ?????????



???????? ??????????: 25034027 - 44359 Dortmund – Mengede

?? ?????????



???????? ??????????: 25034027 - 44359 Dortmund – Mengede

?? ?????????



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

???????? ??????????: 25034027 - 44359 Dortmund – Mengede

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

Sommerhaus mit 'kleinem Laster'. Bei dieser Doppelhaushälfte leben Sie von Mai bis September draußen: Eine große West-Terrasse und der Garten ums Haus herum sind die Namensgeber. Das 'kleine Laster' hat ausschließlich der Kellersockel: Hier muss die Abdichtung erneuert werden. Allerdings ist der Aufwand überschaubar: Der Keller steht weit raus und ist von allen Seiten der eigenen Hälfte gut erreichbar. Die Kosten wurden bereits ermittelt und beim Preis berücksichtigt. Im Erdgeschoss liegt eine erfreulich große, offene Küche mit Essplatz, das Wohnzimmer mit Kaminofen und Ausgang zur Sommer-Terrasse. Das Obergeschoss bietet zwei großzügige Schlafzimmer, eines mit Balkon, und ein kleineres Ankleide- oder Arbeitszimmer. Abgerundet durch ein modernes Wannenbad mit viel Atmosphäre. Das ausgebaute Dachgeschoss präsentiert ein schickes Schlafzimmer direkt unter der ca. 4-m-hohen Dachschräge mit einem Duschbad-en-suite. Zahlreiche große Dachflächenfenster sorgen für gute Luft und bestes Licht. Im Kellergeschoss stehen zwei eigene Kellerräume, die eigene Garage mit direktem Zugang, sowie ein gemeinschaftlicher Waschkeller und ein Heizungskeller zur Verfügung. Überzeugen Sie sich vor Ort von diesem attraktiven Angebot mit 'kleinem Laster'. Rufen Sie uns für einen individuellen Besichtigungstermin an. Wir freuen uns auf Sie.

???????? ??????????: 25034027 - 44359 Dortmund – Mengede

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

Das Doppelhaus wurde 1967 massiv mit Vollkeller errichtet und in Wohnungseigentum aufgeteilt.

Jeder Eigentümer seiner Haushälfte besitzt das Sondereigentum an seinem Haus und dem Garten. Lediglich die Gemeinschaftsflächen im Hauseingangsbereich, Waschkeller und Thermenkeller werden von beiden genutzt.

Folgende Ausstattung ist vorhanden:

- Elektrische Rollläden im EG, und teilweise im OG
- Kaminofen im Wohnzimmer
- große West-Terrasse, ca. 25 m²
- Gastherme von Vaillant, BJ 2010
- Dacheindeckung erneuert in 2010
- Große Garage im Keller mit Zugang zum Haus
- Stellplatz vor dem Haus

Wir weisen daraufhin, dass der Kellersockel von außen neu abgedichtet werden muss. Auch im Bereich der Terrasse. Für diese Maßnahmen wurde bereits der monetäre Aufwand ermittelt und beim Hauspreis berücksichtigt.

???????? ??????????: 25034027 - 44359 Dortmund – Mengede

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

Der Stadtteil Dortmund-Mengede liegt im Nord-Westen von Dortmund und grenzt an die Städte Castrop-Rauxel, Waltrop und Lünen. Über die nahe gelegene A 2 und A 45 erreichen Sie die Dortmunder Innenstadt in ca. 20 Minuten. Zudem können Sie über den S-Bahnhof Mengede schnell umliegende Ziele ansteuern. Die Nahversorgung ist gut organisiert und es stehen zahlreiche Lebensmittelmärkte, Drogerien, Apotheken, Ärzte, Imbisse, etc. zur Verfügung. Kitas und Schulen sind ebenfalls vorhanden. Für sportliche Zeitgenossen liegen Naherholungsgebiete vor der Tür und über das sehr gute Radwegenetz können Sie bis zum Rhein radeln.

??????? ????????: 25034027 - 44359 Dortmund – Mengede

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.12.2028. Endenergieverbrauch beträgt 130.21 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

???????? ??????????: 25034027 - 44359 Dortmund – Mengede

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

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

Deniz Secer

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com