

Dortmund – Wellinghofen

# Charmantes Einfamilienhaus mit zauberhaftem Garten in ruhiger Lage

**CODICE OGGETTO: 24034084**



**PREZZO D'ACQUISTO: 598.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 146 m<sup>2</sup> • VANI: 6.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 878 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 24034084 - 44265 Dortmund – Wellinghofen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 24034084 - 44265 Dortmund – Wellinghofen**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24034084
Superficie netta	ca. 146 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	6.5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1939
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	598.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2024
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 60 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Balcone

CODICE OGGETTO: 24034084 - 44265 Dortmund – Wellinghofen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	345.40 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	26.09.2032	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 24034084 - 44265 Dortmund – Wellinghofen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24034084 - 44265 Dortmund – Wellinghofen

## La proprietà



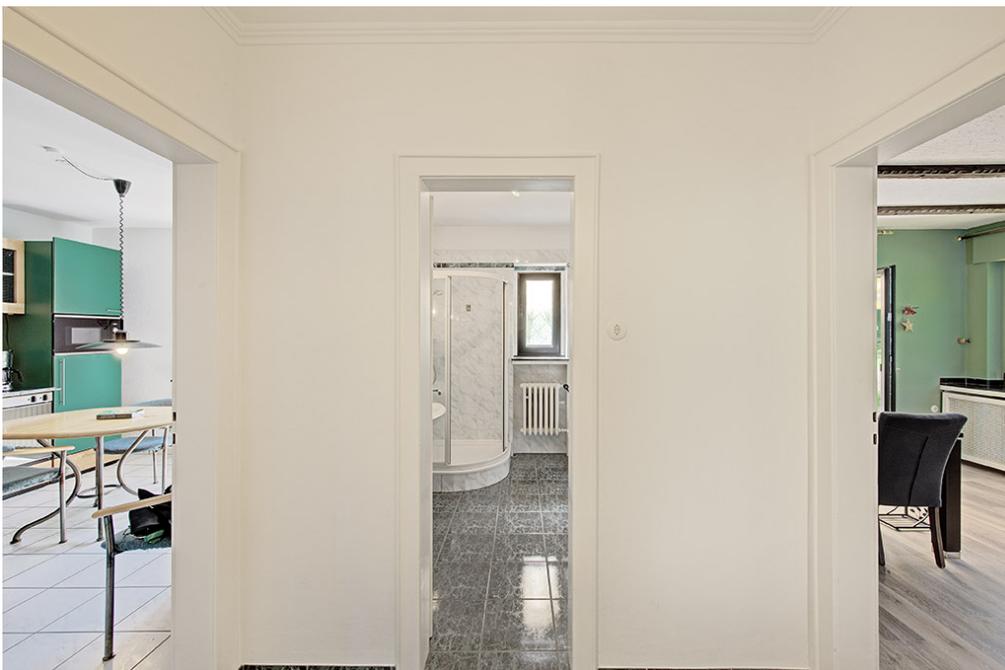
CODICE OGGETTO: 24034084 - 44265 Dortmund – Wellinghofen

## La proprietà



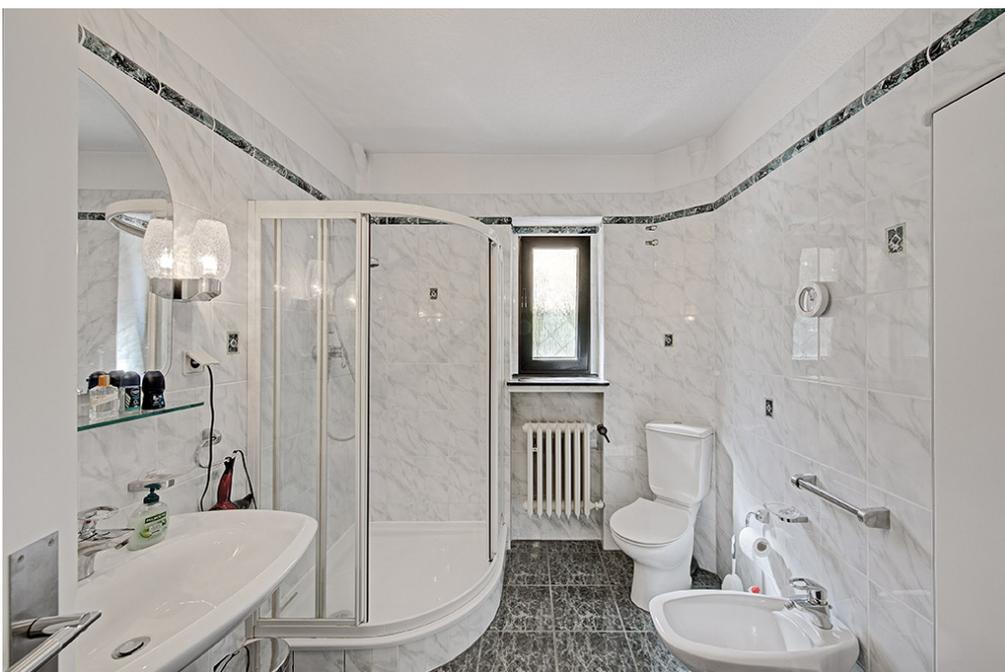
CODICE OGGETTO: 24034084 - 44265 Dortmund – Wellinghofen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24034084 - 44265 Dortmund – Wellinghofen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24034084 - 44265 Dortmund – Wellinghofen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24034084 - 44265 Dortmund – Wellinghofen

## La proprietà



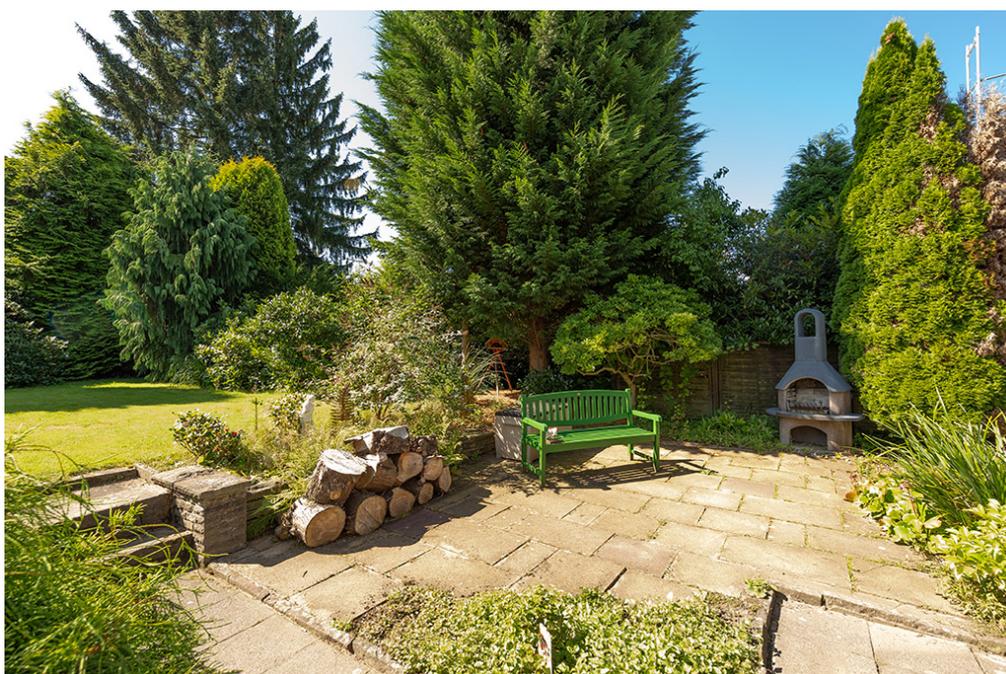
CODICE OGGETTO: 24034084 - 44265 Dortmund – Wellinghofen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24034084 - 44265 Dortmund – Wellinghofen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24034084 - 44265 Dortmund – Wellinghofen

## La proprietà



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**  
HEFT 10/2023

**Top-Makler Dortmund**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

**CODICE OGGETTO: 24034084 - 44265 Dortmund – Wellinghofen**

## Una prima impressione

Bei der angebotenen Immobilie handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus mit wundervollem Grundstück in attraktiver, ruhiger Lage von Dortmund-Wellinghofen. Im Jahr 1939 gebaut und seitdem laufend modernisiert überzeugt die Immobilie mit Altbaucharme und kann sowohl als Ein- als auch als Zweifamilienhaus genutzt werden. Im Erdgeschoss der Immobilie befindet sich das gemütliche Wohn -und Esszimmer, welches das Herzstück der Immobilie darstellt. Von hier aus hat man Zugang zur Terrasse und in den traumhaften Garten. Auch die Küche, ausgestattet mit einer wertigen Boffi Einbauküche, führt zur Terrasse. Ein geräumiges Zimmer bietet sich als Arbeits- oder Gästezimmer an. Das Erdgeschoss bietet zudem ein voll ausgestattetes Badezimmer. Im Obergeschoss befinden sich insgesamt vier Zimmer (eines davon als Durchgangszimmer). Ein Schlafzimmer bietet einen Balkon. Das Badezimmer mit Blick in den Garten ist aktuell mit einer Badewanne ausgestattet und befindet sich in einem nicht mehr ganz zeitgemäßen Zustand. Das Dachgeschoss (2024 wurde der Dachboden isoliert) bietet eine attraktive Ausbaumöglichkeit. Die Immobilie ist voll unterkellert und bietet neben dem obligatorischen Stauraum einen klassischen Partykeller mit Gäste WC, eine Waschküche und eine Werkstatt. Eine Garage mit Auffahrt und Abstellraum für Gartengeräte und Fahrräder komplettiert das Angebot.

**CODICE OGGETTO: 24034084 - 44265 Dortmund – Wellinghofen**

## Dettagli dei servizi

Garage  
moderne Fenster  
schneller Internetanschluss  
neuer Vinylboden 2024  
Malerarbeiten in 2024  
Dachbodenisolierung in 2024  
wunderschöner Garten  
Gasheizung von 2004

**CODICE OGGETTO: 24034084 - 44265 Dortmund – Wellinghofen**

## Tutto sulla posizione

Wellinghofen ist ein beliebter Stadtteil im Dortmunder Süden und verfügt über einen eigenen Ortskern. Somit sind alle Geschäfte des täglichen Bedarfs in kurzer Entfernung zu erledigen. Durch die Nähe zur B54 ist Wellinghofen hervorragend an das Autobahnnetz angebunden. Verschiedene Schulformen, sowie Schwimmbäder und Sportstätten befinden sich in der näheren Umgebung.

**CODICE OGGETTO: 24034084 - 44265 Dortmund – Wellinghofen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.9.2032. Endenergiebedarf beträgt 345.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1939. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.

**CODICE OGGETTO: 24034084 - 44265 Dortmund – Wellinghofen**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)