

Dortmund – Lichtendorf

Unternehmervilla in idyllischer Lage

CODICE OGGETTO: 24034043



PREZZO D'ACQUISTO: 870.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 280 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.521 m²

CODICE OGGETTO: 24034043 - 44289 Dortmund – Lichtendorf

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

CODICE OGGETTO: 24034043 - 44289 Dortmund – Lichtendorf

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24034043	Prezzo d'acquisto	870.000 EUR
Superficie netta	ca. 280 m²	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a padiglione	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	5	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	4	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	3	Superficie lorda	ca. 382 m²
Anno di costruzione	1980	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune
Garage/Posto auto	2 x Garage		

CODICE OGGETTO: 24034043 - 44289 Dortmund – Lichtendorf

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Olio
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	12.05.2034
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	224.50 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	G
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1980

CODICE OGGETTO: 24034043 - 44289 Dortmund – Lichtendorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24034043 - 44289 Dortmund – Lichtendorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24034043 - 44289 Dortmund – Lichtendorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24034043 - 44289 Dortmund – Lichtendorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24034043 - 44289 Dortmund – Lichtendorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24034043 - 44289 Dortmund – Lichtendorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24034043 - 44289 Dortmund – Lichtendorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24034043 - 44289 Dortmund – Lichtendorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24034043 - 44289 Dortmund – Lichtendorf

La proprietà



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

CODICE OGGETTO: 24034043 - 44289 Dortmund – Lichtendorf

Una prima impressione

Bei der angebotenen Immobilie handelt es sich um eine stilvolle Unternehmervilla, die zum einen durch den großzügigen Grundriss, als auch durch die idyllische Lage überzeugt. Mit insgesamt ca. 280 m² Wohnfläche, vier Schlafzimmern und drei Badezimmern bietet die beeindruckende Immobilie den idealen Rückzugsort für Paare oder Familien. Der große Wohnraum mit herrlichem Blick ins Grüne ist mit einem gemütlichen Kamin ausgestattet, der für wohlige Wärme und eine behagliche Atmosphäre sorgt. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen rund um das Haus ist eine Bebauung mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen und daher ein unverbaubarer Blick gegeben ist. Hier haben einen Fernblick Richtung Dortmund und Schwerte. Die idyllische Lage des Hauses ermöglicht einen traumhaften Blick in die umliegende Natur. Hier kann man die Ruhe und Schönheit der Umgebung in vollen Zügen genießen. Die stilvolle Ausstattung des Hauses vervollständigt das Gesamtbild und macht das Wohnen zu einem echten Wohlfühlerlebnis. Die Immobilie bietet sowohl innen als auch außen viel Platz für Entfaltung und Entspannung. Der großzügige Grundriss erlaubt es, sich frei zu bewegen und das Haus nach eigenen Vorstellungen zu gestalten. Hier findet jeder sein persönliches Lieblingsplätzchen, sei es zum Lesen, Entspannen oder für gesellige Abende mit Familie und Freunden. Die ruhige und grüne Umgebung lädt zu Spaziergängen und Ausflügen in die Natur ein. Hier kann man dem stressigen Alltag entfliehen und neue Energie tanken. Gleichzeitig ist man aber auch gut angebunden an die Infrastruktur, sodass man schnell und bequem alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs erreichen kann. Insgesamt präsentiert sich dieses Einfamilienhaus als ein ideales Refugium für anspruchsvolle Familien, die Wert auf Qualität, Komfort und Naturnähe legen. Wer auf der Suche nach einer stilvollen Unternehmervilla mit Wohlfühlcharakter in idyllischer Umgebung ist, sollte sich dieses Angebot nicht entgehen lassen.

CODICE OGGETTO: 24034043 - 44289 Dortmund – Lichtendorf

Dettagli dei servizi

- Rollläden (größtenteils elektrisch)
- Sandsteinkamin
- große, überdachte Terrasse mit Außenkamin
- Eckfenster im Obergeschoss aus Sicherheitsglas
- Doppelgarage
- aufwändigen Holzarbeiten und Einbauschränke

CODICE OGGETTO: 24034043 - 44289 Dortmund – Lichtendorf

Tutto sulla posizione

Der Ortsteil Dortmund-Lichtendorf befindet sich im Süden Dortmunds und grenzt an das beliebte Ardeygebirge und die Stadt Schwerte. Dieser Stadtteil wird wegen seiner vielen Grünflächen und der ruhigen Umgebung besonders von Familien geschätzt. Schulen und Kindergärten befinden sich in der Nähe. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, die öffentlichen Verkehrsanbindungen nach Dortmund und Schwerte über die B236, sowie die Autobahn A1 und A45 sind in wenigen Minuten zu erreichen. In unmittelbarer Nähe zu der Immobilie befinden sich auch zwei Reitanlagen.

CODICE OGGETTO: 24034043 - 44289 Dortmund – Lichtendorf

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 224.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 24034043 - 44289 Dortmund – Lichtendorf

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com