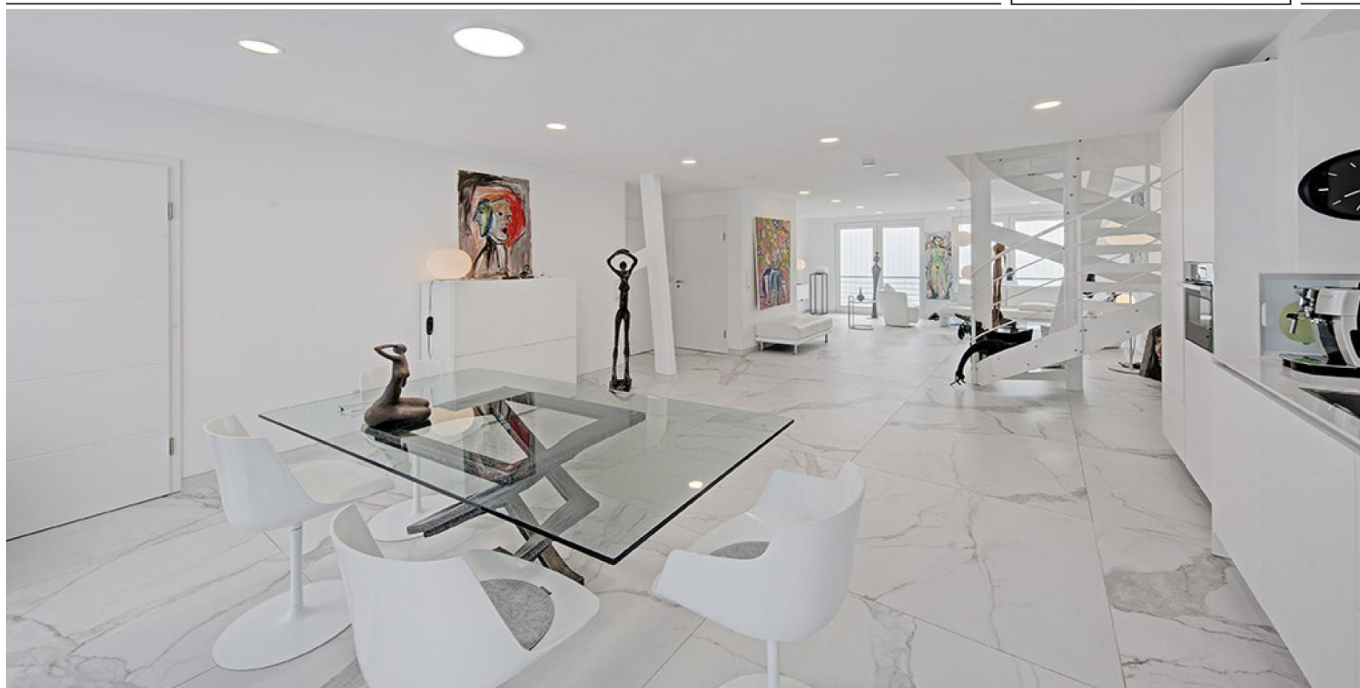


Dortmund – Hombruch

# Barrierefreies Townhouse, A+ Energieeffizienz mit Ausbaureserve im Zentrum von Hombruch

**CODICE OGGETTO: 24034050**



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PREZZO D'ACQUISTO: 840.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 206 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 200 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 24034050 - 44225 Dortmund – Hombruch

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

CODICE OGGETTO: 24034050 - 44225 Dortmund – Hombruch

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24034050
Superficie netta	ca. 206 m <sup>2</sup>
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	2021
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	840.000 EUR
Casa	Casa di città
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 200 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile

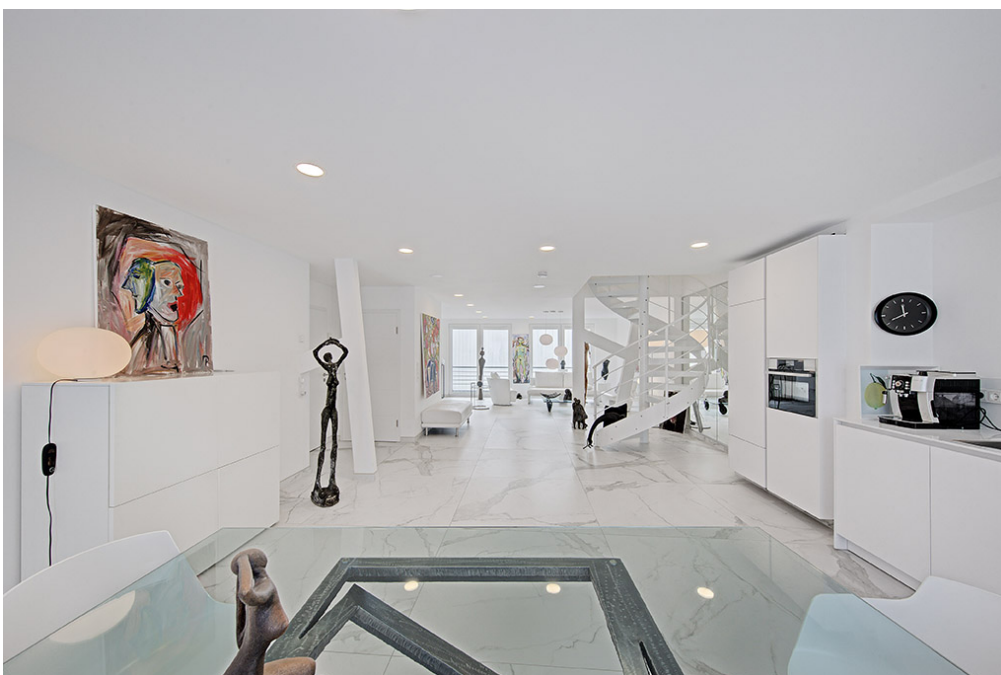
CODICE OGGETTO: 24034050 - 44225 Dortmund – Hombruch

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Elettro	Consumo energetico	28.80 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	06.06.2033	Classe di efficienza energetica	A+
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica		

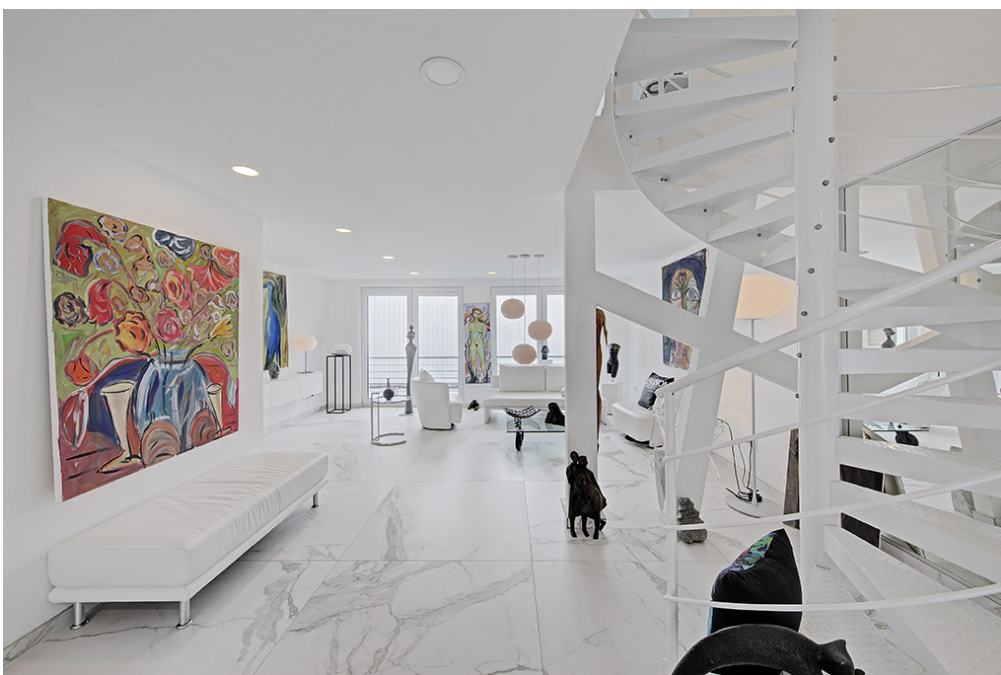
CODICE OGGETTO: 24034050 - 44225 Dortmund – Hombruch

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24034050 - 44225 Dortmund – Hombruch

## La proprietà



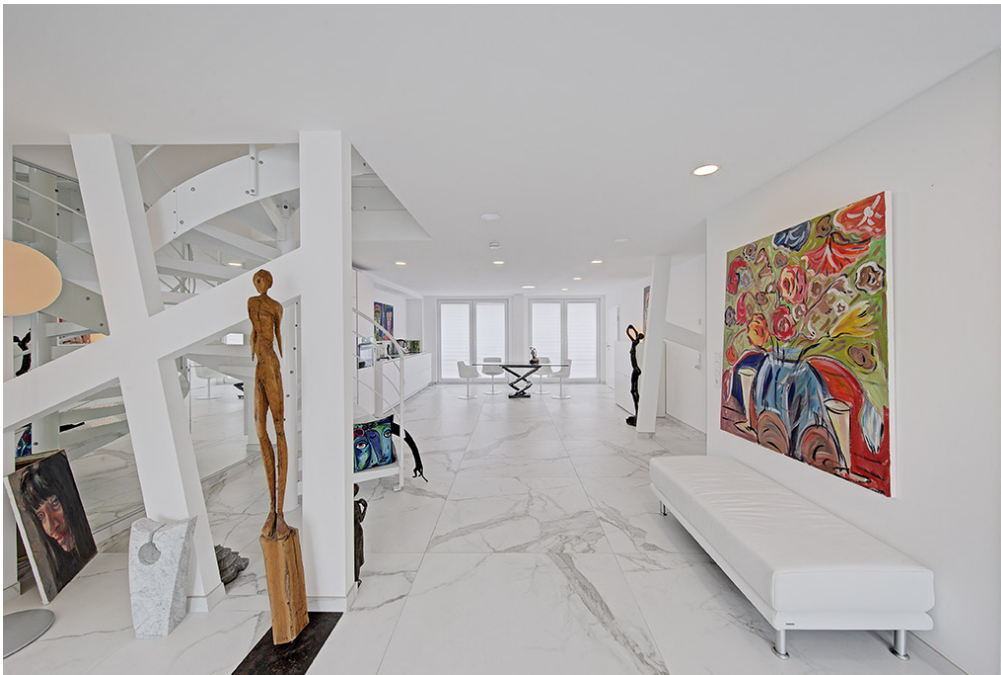
CODICE OGGETTO: 24034050 - 44225 Dortmund – Hombruch

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24034050 - 44225 Dortmund – Hombruch

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24034050 - 44225 Dortmund – Hombruch

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24034050 - 44225 Dortmund – Hombruch

## La proprietà



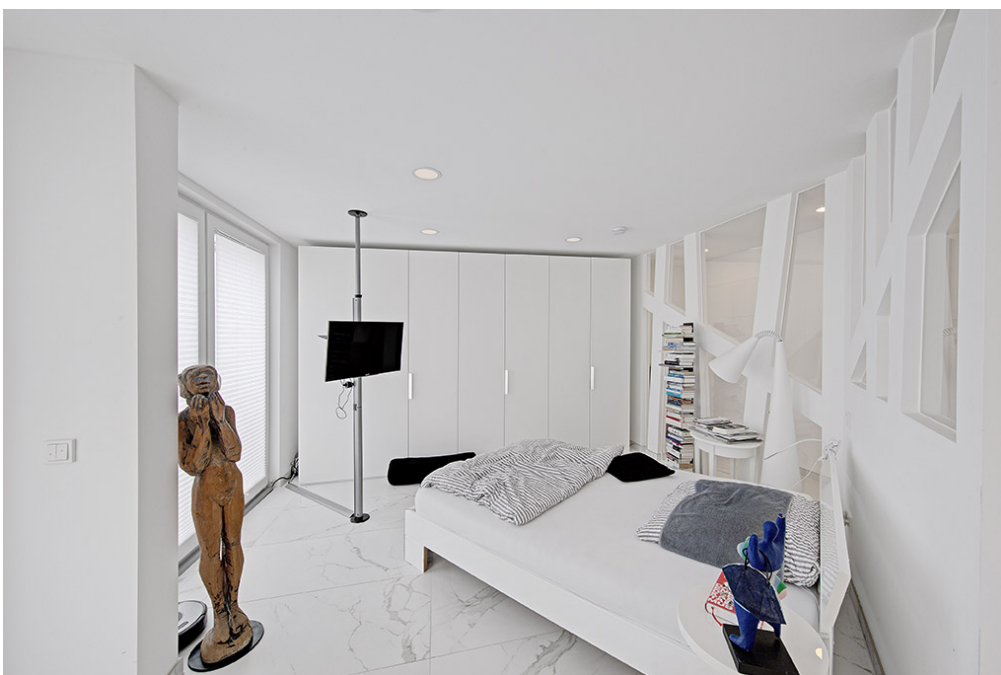
CODICE OGGETTO: 24034050 - 44225 Dortmund – Hombruch

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24034050 - 44225 Dortmund – Hombruch

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24034050 - 44225 Dortmund – Hombruch

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24034050 - 44225 Dortmund – Hombruch

## 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

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](http://www.von-poll.com)

CODICE OGGETTO: 24034050 - 44225 Dortmund – Hombruch

## La proprietà

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](http://www.von-poll.com)

**CODICE OGGETTO: 24034050 - 44225 Dortmund – Hombruch**

## Una prima impressione

Neuwertig, barrierefrei, energieeffizient und zentral - eine absolute Ausnahmeimmobilie! Bei der angebotenen Immobilie handelt es sich um ein modernes Townhouse mit einer Wohnfläche von ca. 206 m<sup>2</sup> in zentraler, ruhiger Lage von Dortmund-Hombruch. Erst im Jahr 2021 fertiggestellt, besticht das Gebäude vor Allem durch seine luxuriöse Ausstattung und das moderne Design. Highlight ist der lichtdurchflutete, repräsentative Wohnraum mit offener Küche. Die hochwertige Einbauküche, sowie die Fußbodenheizung sorgen für maximalen Komfort im Alltag. Ein Raum, welcher sich ideal als Homeoffice anbietet, schließt sich dem Wohnraum an. Besonders hervorzuheben sind zudem die zwei großen Schlafzimmer mit jeweils eigenem Bad, welche ein Höchstmaß an Privatsphäre bieten. Ein weiterer Höhepunkt der Immobilie ist die große Dachterrasse mit eigenem WC, die zum Entspannen und Genießen einlädt. Durch den Fahrstuhl ist eine barrierefreie Nutzung möglich. Des Weiteren stehen 3-4 Stellplatzmöglichkeiten auf der eigenen abgeschlossenen Parkfläche, welche zum Teil sogar überdacht ist, zur Verfügung. Zudem punktet die Wohnung mit einer effizienten Wärmepumpe der Energieeffizienzklasse A+.



**CODICE OGGETTO: 24034050 - 44225 Dortmund – Hombruch**

## Dettagli dei servizi

- moderne Wärmepumpe Energieeffizienz von A+
- vier WC´s
- großes Badezimmer mit freistehender Wanne und Dusche
- ein Schlafzimmer mit extra Bad
- hochwertige Einbauküche
- Gegensprechanlage
- Fahrstuhl hält auf jeder Ebene
- 3-4 Stellplatzmöglichkeiten auf eigener abgeschlossenen Parkfläche
- große Dachterrasse mit eigenem WC
- Staffelgeschoss kann noch zusätzlich errichtet werden

**CODICE OGGETTO: 24034050 - 44225 Dortmund – Hombruch**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie liegt in zentraler Lage, in der Nähe der Hombrucher Fußgängerzone und bietet alle Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs. Eine Bushaltestelle als auch eine Bahnhaltestelle sind fußläufig schnell zu erreichen. Die Anbindung an die Autobahnen ist ideal und in wenigen Minuten zu erreichen.

**CODICE OGGETTO: 24034050 - 44225 Dortmund – Hombruch**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.6.2033. Endenergiebedarf beträgt 28.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**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: 24034050 - 44225 Dortmund – Hombruch**

## 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)