

Dortmund – Löttringhausen

# Exklusives Zweifamilienhaus in attraktiver Lage

*CODICE OGGETTO: 24034088*



PREZZO D'AFFITTO: 4.460 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 280 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 470 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24034088 - 44229 Dortmund – Löttringhausen

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

CODICE OGGETTO: 24034088 - 44229 Dortmund – Löttringhausen

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24034088
Superficie netta	ca. 280 m <sup>2</sup>
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	7
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	2019
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Casa	Casa bifamiliare
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 10 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24034088 - 44229 Dortmund – Löttringhausen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Geotermia	Consumo energetico	21.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	29.12.2025	Classe di efficienza energetica	A+
Fonte di alimentazione	Calore geotermico		

CODICE OGGETTO: 24034088 - 44229 Dortmund – Löttringhausen

## La proprietà



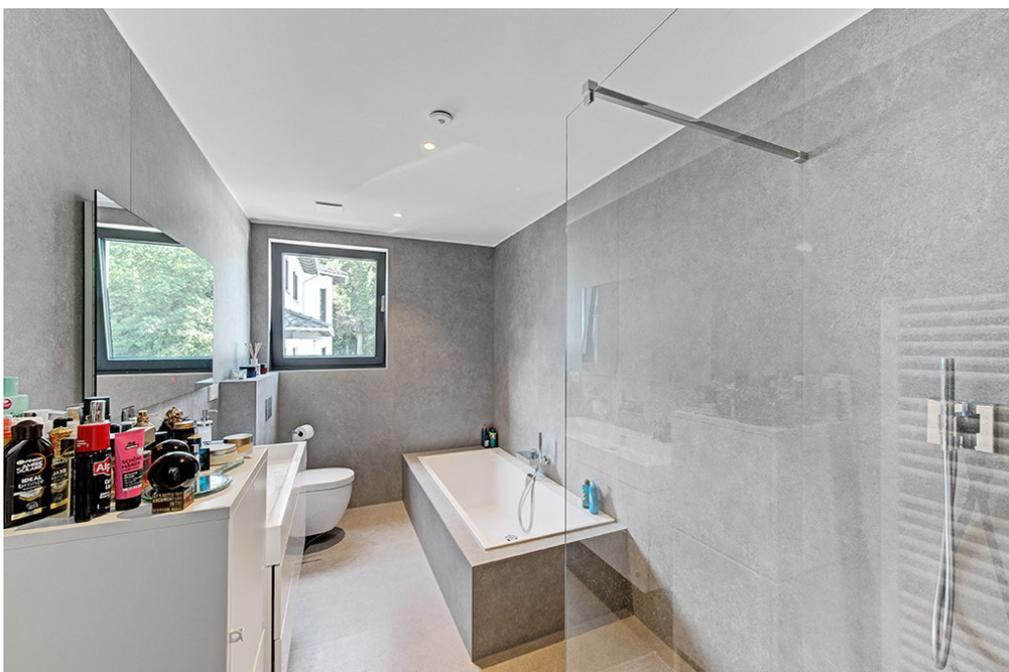
CODICE OGGETTO: 24034088 - 44229 Dortmund – Löttringhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24034088 - 44229 Dortmund – Löttringhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24034088 - 44229 Dortmund – Löttringhausen

## La proprietà



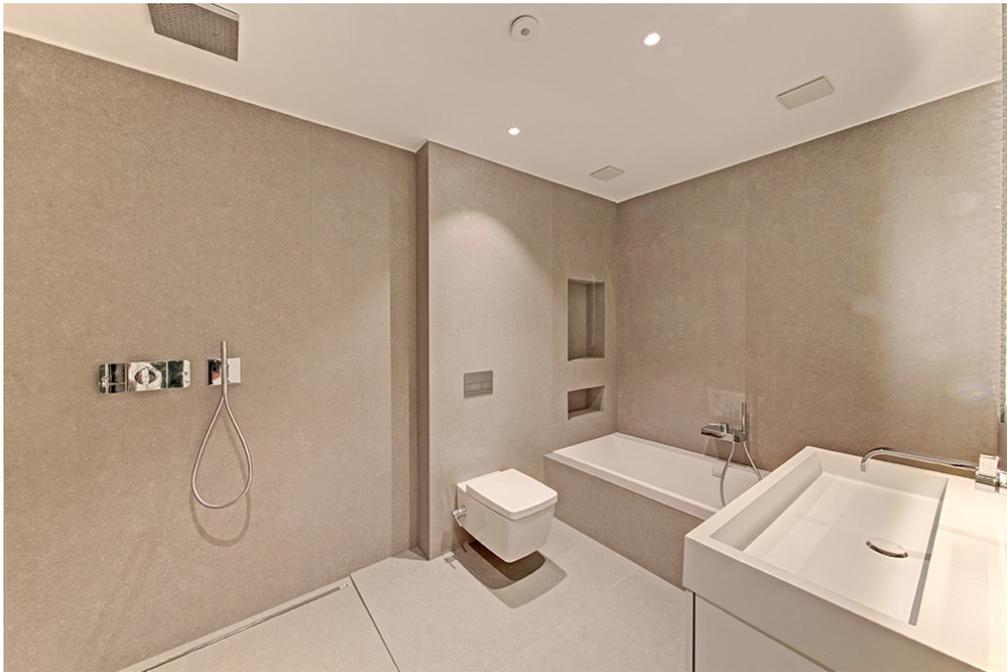
CODICE OGGETTO: 24034088 - 44229 Dortmund – Löttringhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24034088 - 44229 Dortmund – Löttringhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24034088 - 44229 Dortmund – Löttringhausen

## 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: 24034088 - 44229 Dortmund – Löttringhausen**

## Una prima impressione

Bei der angebotenen Immobilie handelt es sich um ein neuwertiges Zweifamilienhaus in attraktiver Lage des Dortmunder Südens, welches mit insgesamt ca. 270m<sup>2</sup> Wohnfläche verschiedene Nutzungsmöglichkeiten bietet. Das Herzstück des Hauses bildet die ca. 180m<sup>2</sup> große Wohnung, welche sich über das Obergeschoss und Staffelgeschoss erstreckt. Klassisch und luxuriös ausgestattet bleibt hier kein Wunsch offen. Die Grundebene der Wohnung bietet einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit offener Küche. Eine exklusive Einbauküche ist bereits im Mietpreis enthalten. Vom Wohnraum aus betritt man die große Terrasse und den Garten. Ein geräumiges Zimmer bietet sich als Schlaf- oder Arbeitszimmer an. Ein Badezimmer, sowie ein Hauswirtschaftsraum komplettieren dieses Geschoss. Im Staffelgeschoss befinden sich zwei Schlafräume, sowie ein weiteres attraktives Badezimmer. Die Schlafzimmer haben jeweils einen eigenen Balkon. Nutzfläche befindet sich auf Eingangsebene des Hauses. Die Erdgeschosswohnung des Hauses zeichnet sich ebenfalls durch die luxuriöse und geschmackvolle Ausstattung aus. Das Wohnzimmer und die offene Küche bilden eine Einheit. Vom Wohnraum aus hat man Zugang zur eigenen, kleinen Terrasse. Das Schlafzimmer hat mit fast 16m<sup>2</sup> eine ansprechende Größe. Ein dritter Raum bietet sich optimal als Ankleidezimmer an. Das Badezimmer ist sehr hochwertig ausgestattet und bietet eine Badewanne und eine Dusche. Ein Gäste-WC ist ebenfalls vorhanden. Des Weiteren bietet die Wohnung einen großzügigen Hauswirtschaftsraum. Die Immobilie eignet sich hervorragend als Mehrgenerationenhaus. Derzeit wird die Wohnung im Erdgeschoss als Gäste- und Fitnessbereich genutzt.

**CODICE OGGETTO: 24034088 - 44229 Dortmund – Löttringhausen**

## Dettagli dei servizi

- separate Hauseingänge
- beide Wohneinheiten mit hochwertigen Einbauküchen ausgestattet (inkl. Einbaugeräten von Miele und Neff)
- Fußbodenheizung
- zentrale Belüftung
- Smarthomesteuerung
- prof. Videoüberwachung
- Sicherheitseingangstüren
- elektrische Raffstores
- Spots
- hochwertige Fliesen in Betonoptik im EG und Parkettboden im OG und Staffelgeschoss
- Exklusive Badezimmer mit Wanne und Dusche
- Gäste-WC im EG
- Balkone und Terrassen
- Bewässerungssysteme im Garten
- Garage + Außenstellplatz für bis zu zwei Autos

**CODICE OGGETTO: 24034088 - 44229 Dortmund – Löttringhausen**

## Tutto sulla posizione

Der Stadtteil zeichnet sich durch ein gewachsenes Umfeld mit schönen Gärten und einer von Einfamilienhäusern geprägten Bebauung aus. Die in unmittelbare Nähe gelegenen Denkmäler, Parks und der Dortmunder Stadtforst unterstreichen Vorteile der Lage durch zahlreiche Möglichkeiten der Naherholung. Golfplätze in Dortmund und Herdecke befinden sich nur wenige Autominuten entfernt. Kindergärten, Schulen sowie Geschäfte für den täglichen Bedarf und ein Angebot an vielfältiger Gastronomie befinden sich nur wenige Autominuten entfernt in den benachbarten Stadtteilen.

**CODICE OGGETTO: 24034088 - 44229 Dortmund – Löttringhausen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.12.2025. Endenergiebedarf beträgt 21.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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: 24034088 - 44229 Dortmund – Löttringhausen**

## 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)