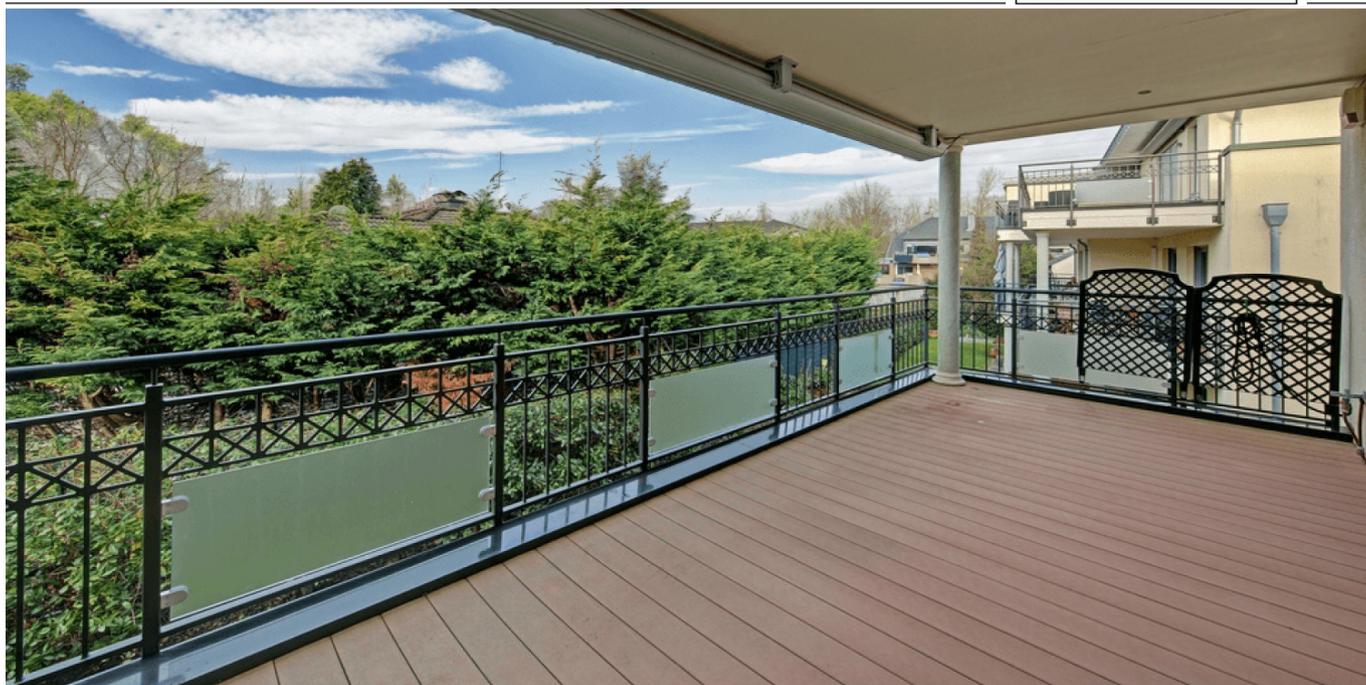


Dortmund – Lücklemborg

Barrierefreies Wohnen mit offenem Wohn- /Essbereich und Aufzug

CODICE OGGETTO: 25034005



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 395.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 96 m² • VANI: 3

CODICE OGGETTO: 25034005 - 44229 Dortmund – Lücklemborg

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

CODICE OGGETTO: 25034005 - 44229 Dortmund – Lücklemborg

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25034005	Prezzo d'acquisto	395.000 EUR
Superficie netta	ca. 96 m ²	Appartamento	Piano
Vani	3	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	2	Modernizzazione / Riqualficazione	2012
Bagni	1	Stato dell'immobile	Curato
Anno di costruzione	2010	Tipologia costruttiva	massiccio
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato, 20000 EUR (Vendita)	Superficie lorda	ca. 10 m ²
		Caratteristiche	Bagni di servizio, Balcone

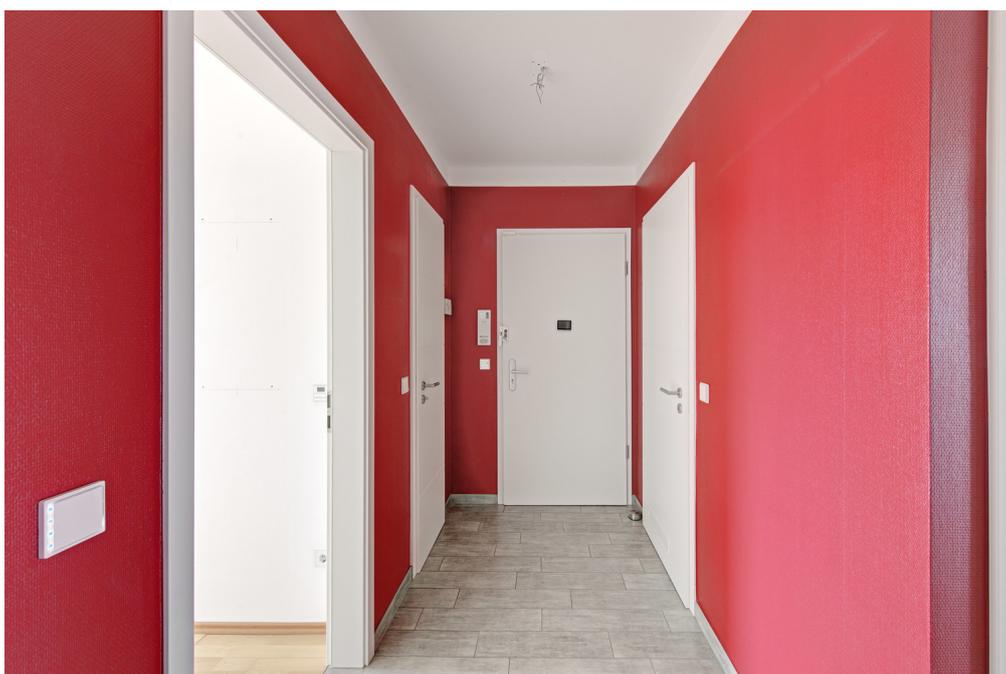
CODICE OGGETTO: 25034005 - 44229 Dortmund – Lücklemborg

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	73.00 kWh/m ² a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	23.11.2028	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2010

CODICE OGGETTO: 25034005 - 44229 Dortmund – Lücklemburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25034005 - 44229 Dortmund – Lücklemborg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25034005 - 44229 Dortmund – Lücklemburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25034005 - 44229 Dortmund – Lücklemborg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25034005 - 44229 Dortmund – Lücklemborg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25034005 - 44229 Dortmund – Lücklemborg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25034005 - 44229 Dortmund – Lücklemborg

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

CODICE OGGETTO: 25034005 - 44229 Dortmund – Lücklemborg

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



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: 25034005 - 44229 Dortmund – Lücklemborg

Una prima impressione

Moderne ETW mit Balkon und barrierefreiem Zugang Diese gepflegte Eigentumswohnung liegt im 1. Obergeschoss eines modernen Mehrfamilienhauses in bester Lage des Dortmunder Südens. Sie bietet auf ca. 96 m² neben dem geräumigen Wohn-Esszimmer mit offener Küche zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer und ein Gäste-WC. Dank der barrierefreien Ausstattung eignet sich die Immobilie auch für Personen mit eingeschränkter Mobilität. Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie vom Flur aus in das Kinderzimmer sowie in das Schlafzimmer und das Bad. Außerdem bietet die Wohnung einen Abstellraum, der den Alltag erleichtert und praktischen Stauraum schafft. Der Wohn-Essbereich, der durch die Verbindung mit einer offenen Küche ein modernes und großzügiges Raumgefühl vermittelt, befindet sich am Ende des Flures. Die Küche ist funktional gestaltet und bietet ausreichend Platz für Haushaltsgeräte sowie Stauraum. Große, bodentiefe Fensterfronten sorgen für eine helle Atmosphäre, die den Wohnkomfort erhöht. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett sowie einen großen Kleiderschrank. Hier können Sie sich auf eine angenehme Nachtruhe freuen, während das angrenzende Badezimmer über eine moderne Ausstattung verfügt. Es ist mit einer Dusche, einer Badewanne, einem Waschbecken und einem WC ausgestattet. Außerdem haben Sie einen direkten Anschluss für die Waschmaschine. Ein Highlight der Wohnung ist der private, große Balkon. Dieser bietet ausreichend Platz für einen Sitzbereich, wo Sie in den wärmeren Monaten entspannte Stunden im Freien verbringen können. Mit seiner südwestlichen Ausrichtung sowie einem leichten Versatz der Bauweise haben Sie einen schönen und privaten Blick ins Grüne. Dadurch wird die Wohnung mit genügend Tageslicht versorgt und sorgt für eine angenehme Atmosphäre. Der Aufzug erleichtert den Zugang zur Etage und zur Tiefgarage. Ein Tiefgaragenstellplatz mit eigenem Grundbuch kann für 20.000 Euro miterworben werden. Besonders komfortabel ist die beheizte Zufahrt zur Tiefgarage, die Ihnen auch bei winterlichen Temperaturen ein bequemes Parken ermöglicht. Zusätzlich gehört ein Kellerabteil zur Wohnung, das weiteren Stauraum bietet.

CODICE OGGETTO: 25034005 - 44229 Dortmund – Lücklemburg

Dettagli dei servizi

- Gas-Zentralheizung
- Der Endenergieverbrauch liegt bei 73 kWh mit einer Energieeffizienzklasse der Stufe B.
- Fußbodenheizung
- Gegensprechanlage
- separater Kellerraum
- Tiefgaragenstellplatz (beheizte Einfahrt)
- offene Küche
- bodentiefe Fenster
- Waschküche

CODICE OGGETTO: 25034005 - 44229 Dortmund – Lücklemborg

Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich im Dortmunder Stadtteil Lücklemborg, einer der begehrtesten Wohnlagen im Süden der Stadt. Die Umgebung zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur aus: Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Drogerie und andere wichtige Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind ebenfalls schnell erreichbar. Für Naturliebhaber bietet die Lage besondere Vorteile: Der Dortmunder Zoo und der angrenzende Rombergpark sind fußläufig in etwa drei Minuten erreichbar und laden zu erholsamen Spaziergängen ein. Zusätzlich bietet das nahegelegene Waldgebiet Bittermark mit Anbindung zum Wannebachtal und der Hohensyburg vielfältige Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten in der Natur. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal gestaltet, mit schnellen Verbindungen in die Dortmunder Innenstadt sowie zu den umliegenden Stadtteilen Hombruch und Hörde. Die nahegelegenen Ortskerne von Hombruch und Hörde mit ihren Fußgängerzonen, vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und regelmäßigen Wochenmärkten sind nur etwa 2 bis 3 Kilometer entfernt. Das Mehrfamilienhaus selbst befindet sich in einer ruhigen Anliegerstraße mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h, was zu einer angenehmen Wohnatmosphäre beiträgt. Insgesamt bietet diese Lage eine ideale Kombination aus städtischer Nähe und naturnahem Wohnen, ergänzt durch eine ausgezeichnete Infrastruktur und Verkehrsanbindung.

CODICE OGGETTO: 25034005 - 44229 Dortmund – Lücklemborg

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.11.2028. Endenergieverbrauch beträgt 73.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

CODICE OGGETTO: 25034005 - 44229 Dortmund – Lücklemborg

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