

Dortmund – Lütgendortmund

# Raumwunder für Ästheten REH in Lütgendortmund

Property ID: 25034074



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

PURCHASE PRICE: 439.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 138 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 257 m<sup>2</sup>

Property ID: 25034074 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25034074 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

## At a glance

|                      |                                       |
|----------------------|---------------------------------------|
| Property ID          | 25034074                              |
| Living Space         | ca. 138 m²                            |
| Roof Type            | Gabled roof                           |
| Rooms                | 5                                     |
| Bedrooms             | 4                                     |
| Bathrooms            | 1                                     |
| Year of construction | 2000                                  |
| Type of parking      | 1 x Outdoor parking space, 1 x Garage |

|                               |                                                                           |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                | 439.000 EUR                                                               |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2023                                                                      |
| Condition of property         | Modernised                                                                |
| Construction method           | Solid                                                                     |
| Usable Space                  | ca. 8 m²                                                                  |
| Equipment                     | Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use                         |

Property ID: 25034074 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

## Energy Data

|                                |                 |
|--------------------------------|-----------------|
| Type of heating                | Central heating |
| Energy Source                  | Gas             |
| Energy certificate valid until | 26.06.2035      |
| Power Source                   | Gas             |

|                                                      |                                |
|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Final energy consumption                             | 78.50 kWh/m²a                  |
| Energy efficiency class                              | C                              |
| Year of construction according to energy certificate | 2000                           |

Property ID: 25034074 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

## The property



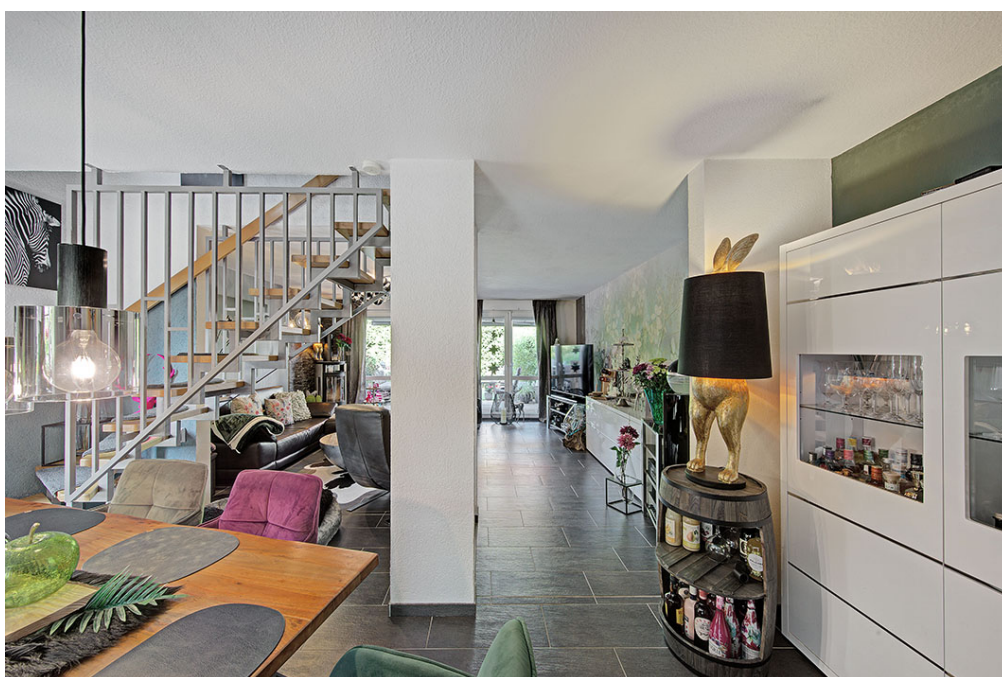
Property ID: 25034074 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

## The property



Property ID: 25034074 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

## The property



Property ID: 25034074 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

## The property



Property ID: 25034074 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

## The property



Property ID: 25034074 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

## The property



Property ID: 25034074 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

## The property



Property ID: 25034074 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

## The property



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2024

**Top-Makler Dortmund**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

Quelle: IHB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25

Property ID: 25034074 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



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)

Property ID: 25034074 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

## A first impression

Bei diesem Reihenendhaus in ruhiger Lage von Lütgendortmund kann man nur alles richtig machen: Die harmonische, durchdachte Raumaufteilung bietet eine formvollendete, moderne Ausstattung und präsentiert sich als Zuhause für Familien mit einem Qualitätsanspruch und Sinn für Ästhetik.

Die sehr geschmackvolle, offene Einbauküche mit den anthrazitfarbenen Fronten und einer schwarzen Arbeitsplatte, garantiert Kochvergnügen auf Top-Niveau: Sie wurde 2023 eingebaut und lässt optisch und technisch keine Wünsche offen.

Die mittig gelegene filigrane Treppe, gliedert lässig die Erdgeschossfläche in Ess- und Wohnbereich und bietet dank eines genialen Farbkonzepts ein absolutes Wohlfühlklima. Unterstützt wird das Wohlfühlklima im Winter durch einen stimmungsvollen Kaminofen.

Auf den oberen beiden Ebenen finden Sie insgesamt vier unterschiedlich große Schlafzimmer - zwei im OG und zwei im DG - sowie ein Tageslichtbad mit Wanne und Dusche und den Hauswirtschaftsraum.

Das pflegeleichte Erbbaurechtsgrundstück (der Erbbauszins beträgt 188,- Euro monatlich) ist schön eingegrünt und bietet mit den Pflanzen und der großzügigen Terrasse eine herrliche Sommer-Oase, beschattet von einer hochwertigen neuen Markise.

Seitlich am Haus liegt die Garage mit Vorbereitung für die Installation einer 11kW-Wallbox, rückwertiger Tür zum Garten und Vorstellplätzen. Das 'Kellerersatzhäuschen' vor dem Haus - für Getränkekisten, Sportgeräte oder für die Fahrräder der Kinder - rundet das Angebot nützlich ab.

Wenn Sie ein echtes Familiendomizil suchen und direkt einziehen möchten, sind Sie bei diesem Angebot richtig.

Rufen Sie uns an und vereinbaren Sie Ihren individuellen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Sie.

Property ID: 25034074 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

## Details of amenities

Das Reihenendhaus wurde 2000 massiv gebaut.

Keramikböden im Erdgeschoss: erneuert in 2020

Laminatböden im Ober- und Dachgeschoss, erneuert in 2020

Rollläden

Innentüren im EG erneuert in 2023

Markise erneuert in 2023

Fassadenanstrich erneuert in 2023

Gas-Brennwerttherme einschl. Warmwasseraufbereitung

Neue Designer-Küche von der FA. Nolte aus 2023, mit BORA-Abzug, etc.

Kaminofen im Wohnzimmer

Glasfaseranschluss

Solaranlage, Pachtvertrag bis 2040

Erbbaurecht bis 2099

Property ID: 25034074 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

## All about the location

Der beliebte Stadtteil Dortmund-Lütgendortmund ist ein idealer Standort für Familien und Paare, die eine gewachsene Wohnlage mit guter Anbindung an die Stadt schätzen. Es gibt sowohl eine Grundschule in fußläufiger Erreichbarkeit als auch ein Gymnasium in der Nähe. Geschäfte für den täglichen Bedarf sowie Ärzte und Banken sind ebenfalls vorhanden.

Eine S-Bahnanbindung führt sowohl in die Dortmunder Innenstadt als auch nach Bochum.

Die umliegenden Autobahnen A 40, A 45 und A 44 sind in wenigen Autominuten erreichbar.

Property ID: 25034074 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 26.6.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 78.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

Property ID: 25034074 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Deniz Secer

---

Feldbank 1, 44265 Dortmund  
Tel.: +49 231 - 49 66 55 0  
E-Mail: [dortmund@von-poll.com](mailto:dortmund@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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