

Dortmund – Wichlinghofen

modernes Einfamilienhaus mit Erweiterungspotential

Property ID: 25034088



PURCHASE PRICE: 680.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 315 m² • ROOMS: 7 • LAND AREA: 1.125 m²



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



At a glance

Property ID	25034088
Living Space	ca. 315 m²
Rooms	7
Bedrooms	4
Bathrooms	3
Year of construction	1998
Type of parking	4 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	680.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Usable Space	ca. 70 m ²
Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

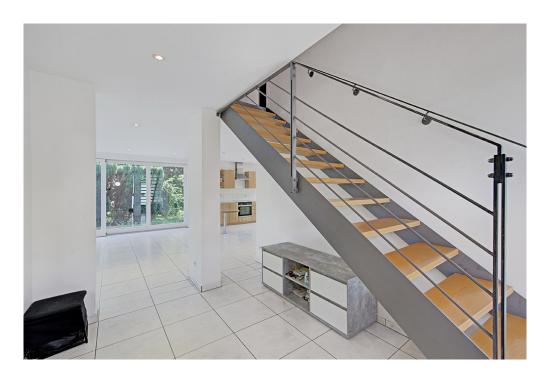


Energy Data

Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	01.11.2034
Power Source	Gas

Energy consumption certificate
152.10 kWh/m²a
Е
1998





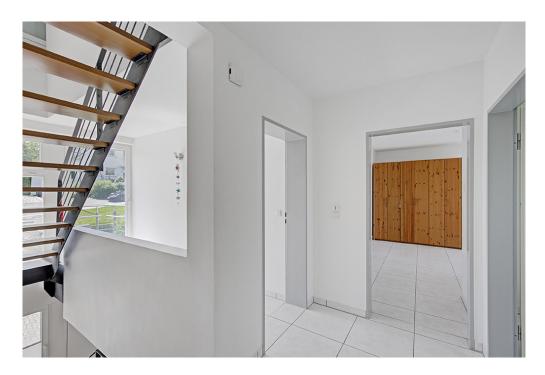












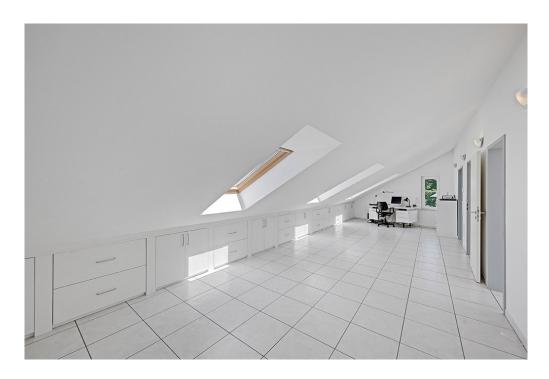








































The property



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



The property

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



A first impression

Familienidylle mit Potenzial: Gepflegtes Einfamilienhaus mit großem Grundstück in Dortmund-Wichlinghofen

In ruhiger und grüner Lage von Dortmund-Wichlinghofen präsentiert sich dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1998 auf einem traumhaften Grundstück – ideal für Familien, die Wert auf großzügiges Wohnen und naturnahes Leben legen.

Das Haus überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, helle Räume und eine solide Bausubstanz. Es befindet sich in einem sehr guten Zustand und ist direkt bezugsbereit.

Raumaufteilung:

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiges, lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Zugang zum sonnigen Garten – perfekt für entspannte Nachmittage oder gesellige Abende. Die offene Küche fügt sich harmonisch ins Wohnkonzept ein. Ein Gäste-WC, ein Hauswirtschaftsraum sowie ein Abstellraum runden das Erdgeschoss funktional ab.

Im Obergeschoss stehen drei Kinderzimmer, ein geräumiges Elternschlafzimmer, ein großes Familienbad mit Badewanne und Dusche sowie ein separates WC zur Verfügung – ideal für das Familienleben mit viel Platz und Komfort.

Die Dachgeschossebenen wurde 2005 nachträglich aufgestockt und bietet zusätzliche Wohnfläche und eignet sich hervorragend als Arbeitszimmer, Hobbyraum oder gemütlicher Rückzugsort. Hier befindet sich ein weiteres Bad.

Besonderheit: Bungalow mit Entwicklungspotenzial

An das Haupthaus angebaut befindet sich ein Bungalow aus den 1970er Jahren, der nicht mehr dem heutigen Standard entspricht und als abrissreif oder sanierungsreif gilt. Die Wohnfläche dieses Bungalows beträgt ca. 140m². Hier eröffnen sich spannende Perspektiven – sei es für einen modernen Neubau, eine Erweiterung des bestehenden Haupthauses oder die komplette Neugestaltung des Grundstücks nach individuellen Vorstellungen.

Vereinbaren Sie noch heute Ihren ganz persönlichen Besichtigungstermin.



Details of amenities

Highlights auf einen Blick:

Haupthaus aus dem Jahr 1998:

- ca. 177m² Wohnfläche
- Gasbrennwertheizung erneuert im Jahr 2018
- gepflegtes Einfamilienhaus, Baujahr 1998
- traumhaftes Grundstück in begehrter Wohnlage
- großes Wohnzimmer mit Gartenzugang
- offene Küche, Gäste-Bad, HWR und Abstellraum im EG
- vier Schlafzimmer und ein Bad + ein Gäste WC im OG

Dachgeschoss wurde 2005 aufgestockt – inkl. Bad mit Dusche

- ideal als Arbeits- oder Hobbyraum

Angrenzender Bungalow aus den 70ern (abriss- oder sanierungsreif)

Wohnfläche des Bungalows ca. 140m²

dieser Bereich muss renoviert, bzw. saniert werden

- ruhige, familienfreundliche Umgebung mit guter Infrastruktur
- großer Hof mit mehreren Stellplätzen



All about the location

Der beliebte Vorort Wichlinghofen im Dortmunder Süden ist für seine grüne Lage sehr bekannt. Lange Spaziergänge und sportliche Aktivitäten kann man in den umliegenden Wäldern genießen. Ein Kindergarten sowie eine Grundschule sind fußläufig erreichbar. Weiterführende Schulen und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs liegen nur wenige Minuten mit dem PKW, im Nachbarort Wellinghofen, entfernt. Über die gut erreichbare Bundesstraße B54 haben Sie eine hervorragende Verbindung in die Dortmunder Innenstadt und sämtliche Anschlussmöglichkeiten zu den umliegenden Autobahnen A1, A40 und A45.



Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.11.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 152.10 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts It. Energieausweis ist 1998.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.



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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com