

Dortmund – Lütgendortmund

Raumwunder für Ästheten REH in Lütgendortmund

Número de propiedad: 25034074



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 439.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 138 m² • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 257 m²

Número de propiedad: 25034074 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25034074 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

De un vistazo

Número de propiedad	25034074
Superficie habitable	ca. 138 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	5
Dormitorios	4
Baños	1
Año de construcción	2000
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	439.000 EUR
Casa	Chalet adosado de cabecera
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2023
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 8 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido

Número de propiedad: 25034074 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	26.06.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	78.50 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	C
Año de construcción según el certificado energético	2000

Número de propiedad: 25034074 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

La propiedad



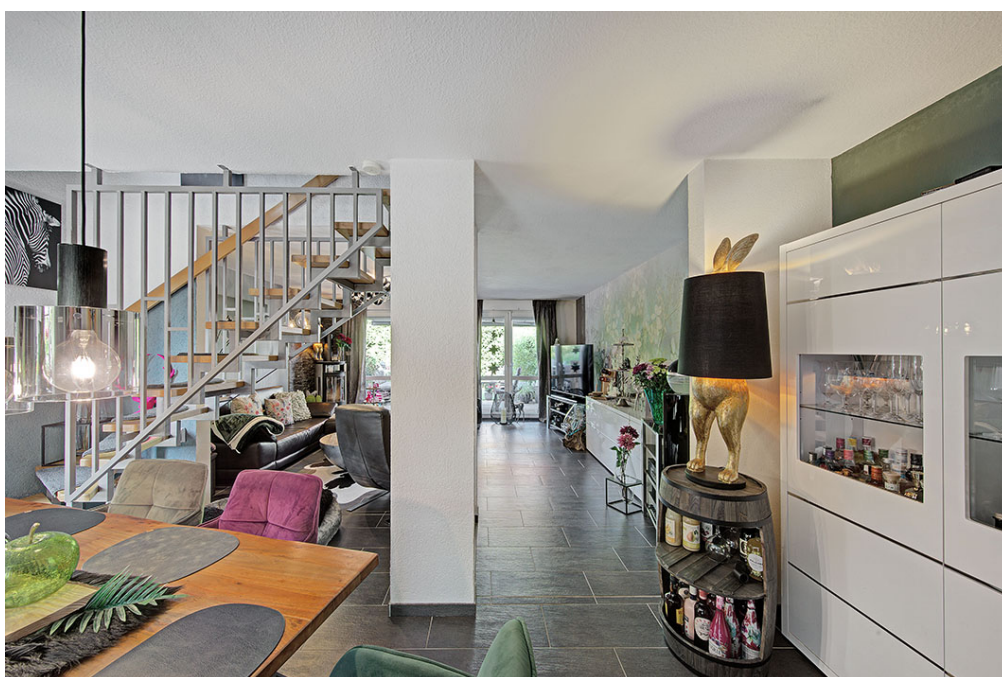
Número de propiedad: 25034074 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

La propiedad



Número de propiedad: 25034074 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

La propiedad



Número de propiedad: 25034074 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

La propiedad



Número de propiedad: 25034074 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

La propiedad



Número de propiedad: 25034074 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

La propiedad



Número de propiedad: 25034074 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

La propiedad



Número de propiedad: 25034074 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

La propiedad



Número de propiedad: 25034074 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

La propiedad

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

Número de propiedad: 25034074 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

Una primera impresión

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 Erbbauzins 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.

Número de propiedad: 25034074 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25034074 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25034074 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 26.6.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 78.50 kwh/(m²*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.

Número de propiedad: 25034074 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Deniz Secer

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com