

Dortmund – Wichlinghofen

Ihr neues Eigenheim mit herrlichem Garten

???????? ??????????: 25034070



www.von-poll.com

???? ??????: 450.000 EUR • ??????????: ca. 131 m² • ??????: 5 • ?????? ????: 1.077 m²

??????? ?????????: 25034070 - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ???????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25034070 - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

?? ??? ??????

???????? ??????????	25034070	????? ???????	450.000 EUR
????????????	ca. 131 m²	????????????	Käuferprovision
?????? ???????	???????????????? ??????		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????	5		MwSt.) des
????????????? ???	3		beurkundeten
????????????		?????????	Kaufpreises
??????????	2	?????????	????????
????? ?????????????	1953	??????????????	ca. 70 m²
?????? ?????????????	2 x ?????????????	??????	
	?????? ?????????????,	????????	????????, WC
	2 x ???????		?????????????, ??????,
			??????,
			?????????????????
			?????????

???????? ?????????: 25034070 - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????	?????? ????????????? ?????????????	124.50 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	14.08.2035	?????????? ?????????????? ??????????	D
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1953

???????? ??: 25034070 - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

?? ???????



???????? ?????: 25034070 - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

?? ???????



???????? ?????????: 25034070 - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

?? ????????



???????? ?????: 25034070 - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

?? ???????



???????? ?????????: 25034070 - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

?? ?????????



???????? ??????????: 25034070 - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

?? ?????????



???????? ?????: 25034070 - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

?? ???????



???????? ?????: 25034070 - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

?? ???????



??????? ?????????: 25034070 - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

?? ????????



???????? ?????: 25034070 - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

?? ???????



???????? ??????????: 25034070 - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

?? ?????????



???????? ??????????: 25034070 - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

?? ?????????



???????? ??: 25034070 - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

?? ???????



??????? ?????????: 25034070 - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

?? ????????



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

??????? ???????: 25034070 - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

?? ???????

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

??????? ???????: 25034070 - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

??? ?????? ??????????

In einer der begehrtesten und ruhigsten Lagen Dortmunds präsentiert sich diese klassische Doppelhaushälfte auf einem beeindruckenden, ca. 1.077 m² großen Grundstück. Der liebevoll angelegte Garten bietet nicht nur viel Platz zum Entspannen und Gestalten, sondern auch eine idyllische Kulisse für Ihre Freizeit.

Das Erdgeschoss umfasst ein gemütliches Wohnzimmer mit Kaminofen, der an kühlen Tagen für wohlige Wärme und eine besonders heimelige Atmosphäre sorgt. Neben der Küche befindet sich hier ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Arbeits-, Gäste- oder Schlafzimmer eignet. Ein modernes Bad und Gäste WC befinden sich ebenfalls im EG.

Im Obergeschoss erwarten Sie aktuell drei gut geschnittene Schlafzimmer und ein Badezimmer – perfekt für Familien oder individuelle Wohnkonzepte.

Die Immobilie befindet sich in einem sehr gepflegten, jedoch in Teilen modernisierungsbedürftigen Zustand und bietet damit eine hervorragende Grundlage, um sie nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Der Vollkeller bietet reichlich Stauraum sowie zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten. Abgerundet wird das Angebot durch eine praktische Doppelgarage.

Highlights:

ca. 1.077 m² Grundstück mit gepflegtem Garten

Gemütliches Wohnzimmer mit Kaminofen

Flexible Grundrissgestaltung

drei Schlafzimmer im Obergeschoss

Sehr gepflegter, teils modernisierungsbedürftiger Zustand

Vollkeller und große Doppelgarage

Sehr schöne, ruhige Lage in Dortmund-Wichlinghofen

Diese Immobilie vereint großzügiges Wohnen, viel Grün und eine hervorragende Lage – eine seltene Gelegenheit für alle, die Wert auf Lebensqualität und Gestaltungsspielraum legen.

??????? ???????: 25034070 - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ???????: 25034070 - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 14.8.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 124.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1953.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

???????? ??????????: 25034070 - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

?????????????? ?????????????????

??? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ??? ?????????? ??????????????? ???:

Deniz Secer

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

???? ??????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com