

Dortmund – Lütgendortmund

# Raumwunder für Ästheten REH in Lütgendortmund

*Codice oggetto: 25034074*



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

PREZZO D'ACQUISTO: 439.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 138 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 257 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25034074 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

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

Codice oggetto: 25034074 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25034074
Superficie netta	ca. 138 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	1
Anno di costruzione	2000
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	439.000 EUR
Casa	Villa a schiera di testa
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2023
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 8 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune

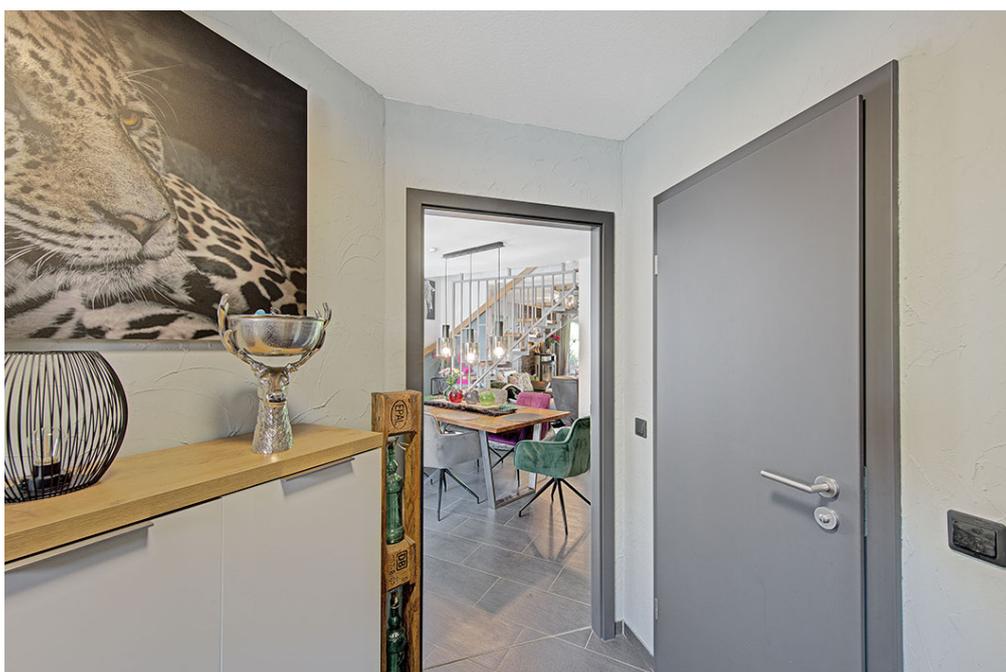
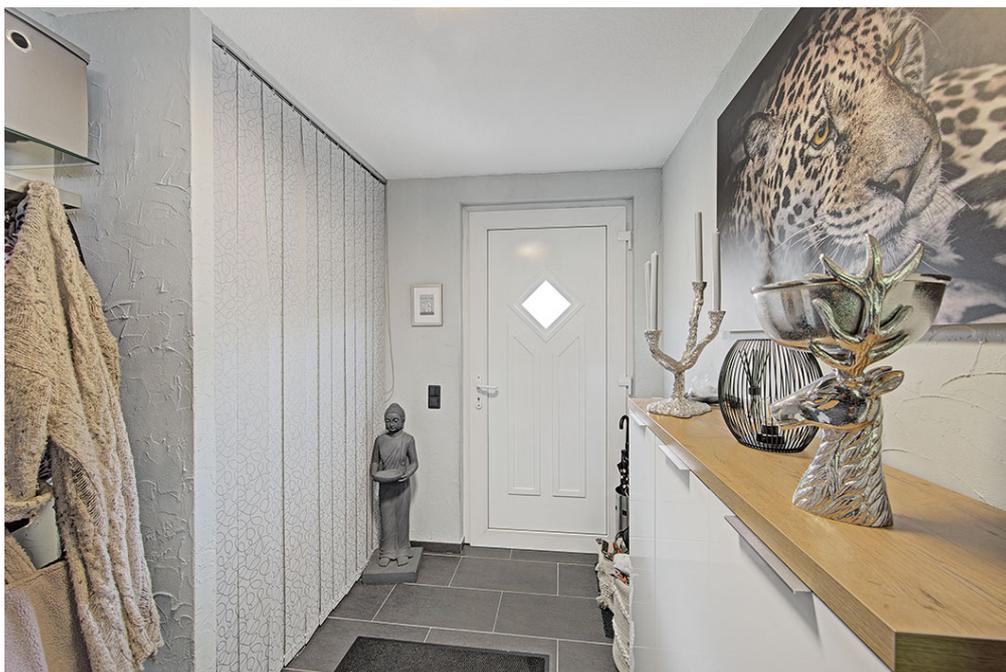
Codice oggetto: 25034074 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	78.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	26.06.2035	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2000

Codice oggetto: 25034074 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

## La proprietà



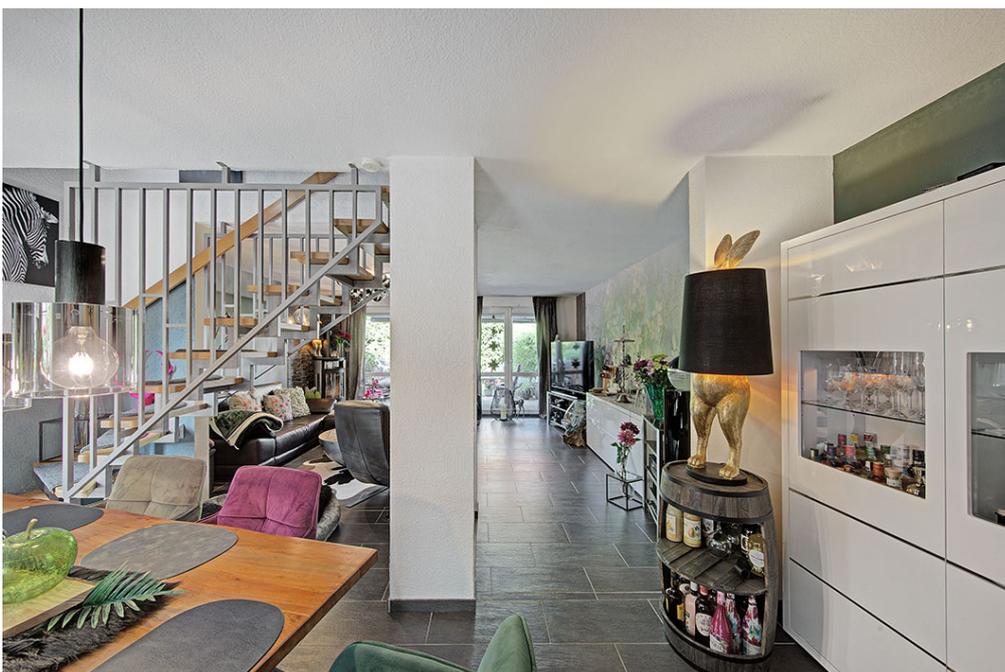
Codice oggetto: 25034074 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

## La proprietà



Codice oggetto: 25034074 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

## La proprietà



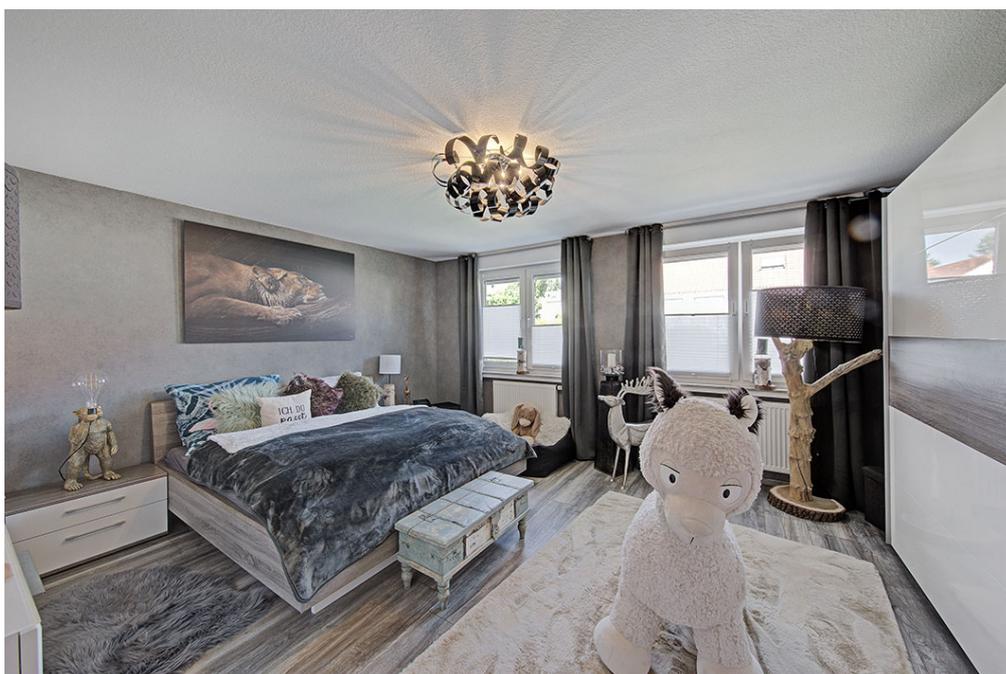
Codice oggetto: 25034074 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

## La proprietà



Codice oggetto: 25034074 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

## La proprietà



Codice oggetto: 25034074 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

## La proprietà



Codice oggetto: 25034074 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

## La proprietà



Codice oggetto: 25034074 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

## La proprietà



**Capital**

— C —

**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

Codice oggetto: 25034074 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

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

**Codice oggetto: 25034074 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund**

## Una prima impressione

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.

Codice oggetto: 25034074 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

## Dettagli dei servizi

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

**Codice oggetto: 25034074 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25034074 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund**

## Ulteriori informazioni

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 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.

Codice oggetto: 25034074 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Deniz Secer

---

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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