

Dortmund – Wichlinghofen

# Ihr neues Eigenheim mit herrlichem Garten

Objektnummer: 25034070



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

KAUFPREIS: 450.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 131 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1.077 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25034070 - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25034070 - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

## Auf einen Blick

Objektnummer	25034070
Wohnfläche	ca. 131 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1953
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	450.000 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 70 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25034070 - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	124.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	14.08.2035	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1953

Objektnummer: 25034070 - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25034070 - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

## Die Immobilie



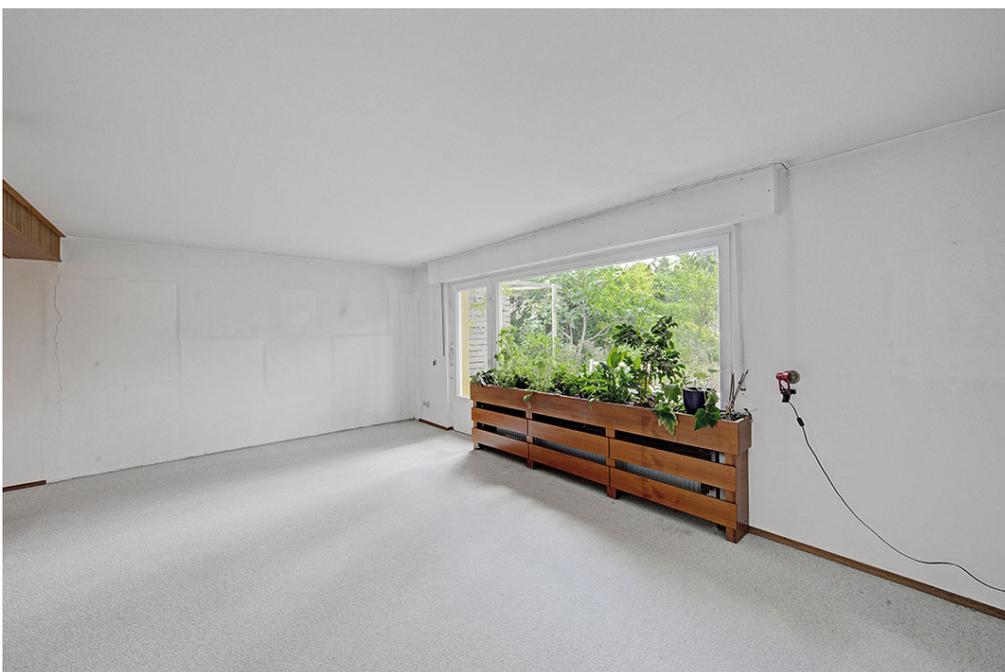
Objektnummer: 25034070 - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25034070 - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

## Die Immobilie



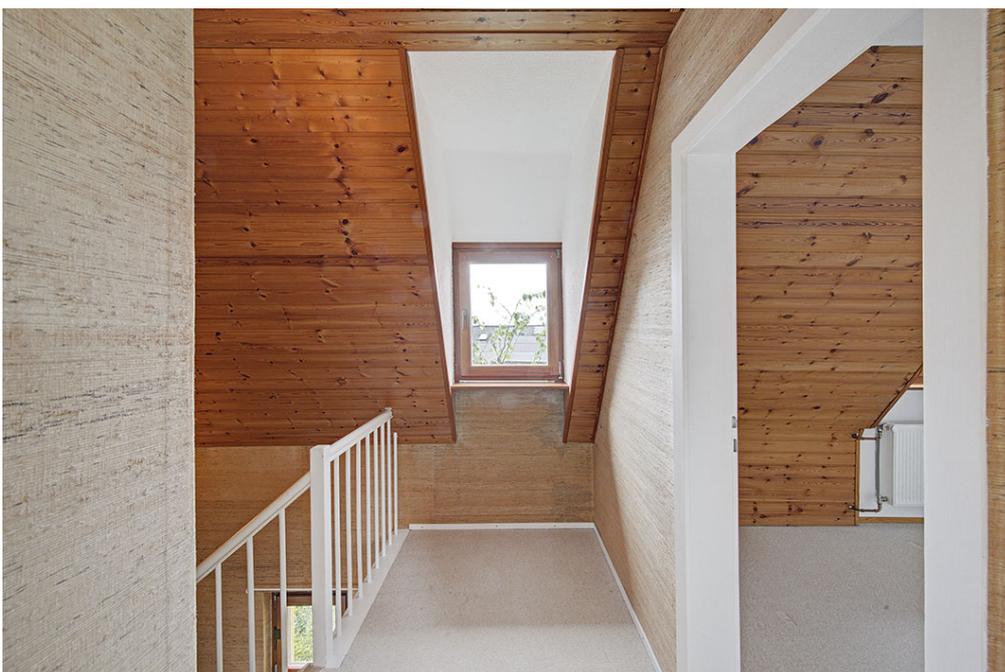
Objektnummer: 25034070 - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25034070 - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25034070 - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25034070 - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25034070 - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25034070 - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25034070 - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25034070 - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25034070 - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25034070 - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

## Die Immobilie



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

Objektnummer: 25034070 - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

## Die Immobilie

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)

Objektnummer: 25034070 - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

## Ein erster Eindruck

In einer der begehrtesten und ruhigsten Lagen Dortmunds präsentiert sich diese klassische Doppelhaushälfte auf einem beeindruckenden, ca. 1.077 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

Objektnummer: 25034070 - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25034070 - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 14.8.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 124.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

Objektnummer: 25034070 - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Deniz Secer

---

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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