

Dortmund - Lütgendortmund

# 5-Zimmer-Traum in Lütgendortmund

Objektnummer: 26034040



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

**KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 138 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 257 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 26034040 - 44388 Dortmund - Lütgendortmund

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

Objektnummer: 26034040 - 44388 Dortmund - Lütgendortmund

## Auf einen Blick

Objektnummer	26034040	Kaufpreis	399.000 EUR
Wohnfläche	ca. 138 m <sup>2</sup>	Haus	Reihenendhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5		
Schlafzimmer	4		
Badezimmer	1		
Baujahr	2000	Modernisierung / Sanierung	2023
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage	Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 8 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26034040 - 44388 Dortmund - Lütgendortmund

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	78.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	26.06.2035	Energieeffizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2000

Objektnummer: 26034040 - 44388 Dortmund - Lütgendortmund

## Die Immobilie



Objektnummer: 26034040 - 44388 Dortmund - Lütgendortmund

## Die Immobilie



Objektnummer: 26034040 - 44388 Dortmund - Lütgendortmund

## Die Immobilie



Objektnummer: 26034040 - 44388 Dortmund - Lütgendortmund

## Die Immobilie



Objektnummer: 26034040 - 44388 Dortmund - Lütgendortmund

## Die Immobilie



Objektnummer: 26034040 - 44388 Dortmund - Lütgendortmund

## Die Immobilie



Objektnummer: 26034040 - 44388 Dortmund - Lütgendortmund

## Die Immobilie



# Capital



**MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN**

**Top-Makler Dortmund**



Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 10/26

Objektnummer: 26034040 - 44388 Dortmund - Lütgendortmund

## Die Immobilie

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

**Objektnummer: 26034040 - 44388 Dortmund - Lütgendortmund**

## Ein erster Eindruck

Der hier angebotene 5-Zimmer-Traum ist das perfekte Familiendomizil in ruhiger Lage, wo die Kinder noch auf der Straße spielen. Die zeitlose, moderne Ausstattung präsentiert sich als zukunftsorientiertes, nachhaltiges Wohnen mit Photovoltaikanlage und Kaminofen.

Die offene, hochwertige 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 die Erdgeschossfläche in Ess- und Wohnbereich und bietet dank der harmonischen Proportionen ein absolutes Wohlfühlklima.

Auf den oberen beiden Ebenen finden Sie insgesamt vier unterschiedlich große Schlafzimmer - zwei im Obergeschoss und zwei weitere im Dachgeschoss - sowie ein Tageslichtbad mit Wanne und Dusche und den Hauswirtschaftsraum.

Das pflegeleichte Grundstück ist schön eingegrünt und bietet mit den Pflanzen und der großzügigen Terrasse eine herrliche Sommer-Oase, beschattet von einer hochwertigen elektrischen Markise - mit Beleuchtung.

Seitlich am Haus liegt die Garage mit rückwertiger Tür zum Garten und davorliegendem Stellplatz.

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 noch vor dem Sommer einziehen möchten, können Sie Ihre Suche einstellen.

Rufen Sie uns an und vereinbaren Sie Ihren individuellen Besichtigungstermin.

Wir freuen uns auf Sie.

**Objektnummer: 26034040 - 44388 Dortmund - Lütgendortmund**

## Ausstattung und Details

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

Bei dem Grundstück handelt es sich um ein Erbbaurechtsgrundstück. Der aktuelle Erbbauzins beträgt 267,90 Euro monatlich. Laufzeit bis 2099.

Es ist allerdings möglich das Grundstück zu kaufen. Der Kaufpreis beträgt 97.660 Euro (analog des Bodenrichtwerts).

Wie weisen darauf hin, dass bei Kauf des Grundstücks die Fremdfinanzierungsquote beliebig ist.

**Objektnummer: 26034040 - 44388 Dortmund - Lütgendortmund**

## Alles zum Standort

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.

**Objektnummer: 26034040 - 44388 Dortmund - Lütgendortmund**

## Weitere Informationen

**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: 26034040 - 44388 Dortmund - Lütgendortmund**

## 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)