

Dortmund - Kley

Großzügiger Bungalow mit Kamin und Wohlfühlgarten in ruhiger Sackgassenlage

Objektnummer: 26034053



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 720.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 254 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.269 m²

Objektnummer: 26034053 - 44149 Dortmund - Kley

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

Objektnummer: 26034053 - 44149 Dortmund - Kley

Auf einen Blick

Objektnummer	26034053	Kaufpreis	720.000 EUR
Wohnfläche	ca. 254 m ²	Haus	Bungalow
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	7		
Schlafzimmer	5		
Badezimmer	2		
Baujahr	1977	Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 49 m ²
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26034053 - 44149 Dortmund - Kley

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	217.70 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	05.05.2036	Energie-Effizienzklasse	G
Befeuernng	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1977

Objektnummer: 26034053 - 44149 Dortmund - Kley

Die Immobilie



Objektnummer: 26034053 - 44149 Dortmund - Kley

Die Immobilie



Objektnummer: 26034053 - 44149 Dortmund - Kley

Die Immobilie



Objektnummer: 26034053 - 44149 Dortmund - Kley

Die Immobilie



Objektnummer: 26034053 - 44149 Dortmund - Kley

Die Immobilie



Objektnummer: 26034053 - 44149 Dortmund - Kley

Die Immobilie



Objektnummer: 26034053 - 44149 Dortmund - Kley

Die Immobilie



Objektnummer: 26034053 - 44149 Dortmund - Kley

Die Immobilie



Capital



**MAKLER-KOMPASS
WOHNEN**

Top-Makler Dortmund



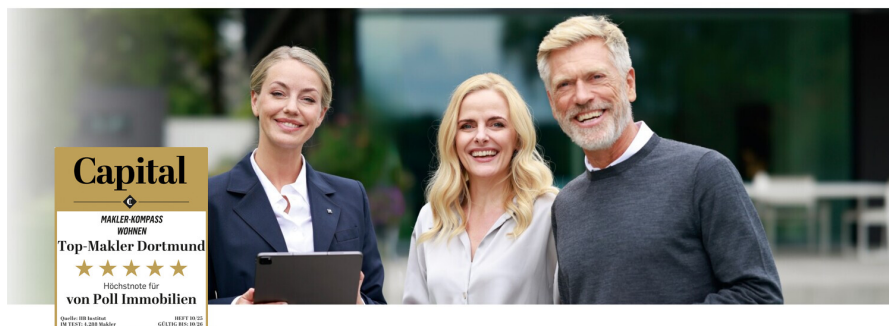
Höchstnote für
von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 10/26

Objektnummer: 26034053 - 44149 Dortmund - Kley

Die Immobilie



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

Objektnummer: 26034053 - 44149 Dortmund - Kley

Ein erster Eindruck

Dieser großzügige Bungalow in begehrter und äußerst ruhiger Sackgassenlage von Dortmund-Kley überzeugt vor allem durch sein weitläufiges Raumangebot und das außergewöhnlich schöne Grundstück mit altem Baumbestand. Hier genießen Sie ein hohes Maß an Privatsphäre, viel Platz für die ganze Familie und ein Wohnumfeld mit besonderem Charme.

Herzstück des Hauses ist der großzügige Wohn- und Essbereich, der mit seiner offenen Gestaltung ein angenehmes Wohngefühl vermittelt und direkten Zugang auf die Terrasse sowie in den idyllischen Garten bietet. Die gewachsene Begrünung und der alte Baumbestand schaffen eine besondere Atmosphäre und machen den Außenbereich zu einer echten Wohlfühlzone.

Insgesamt stehen fünf Schlafzimmer zur Verfügung, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten – ob als Kinder-, Gäste-, Arbeits- oder Hobbyzimmer. Zwei Badezimmer sorgen zusätzlich für Komfort im Alltag. Ein weiteres Highlight ist das ausgebaute Untergeschoss. Hier befindet sich ein großer zusätzlicher Wohnbereich mit Kamin, der besonders in den kühleren Monaten für eine gemütliche Atmosphäre sorgt. Ergänzt wird das Untergeschoss durch weitere praktische Wohn-/Nutzflächen mit vielseitigen Verwendungsmöglichkeiten.

Eine Garage mit viel Platz für Auto und Fahrräder runden dieses Angebot ab. Die Kombination aus großzügigem Raumangebot, dem herrlichen Grundstück und der ruhigen Lage am Ende einer Sackgasse macht diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit in Dortmund-Kley.

Objektnummer: 26034053 - 44149 Dortmund - Kley

Ausstattung und Details

- zwei Bäder
- Gäste WC
- Barbereich mit Kamin
- Alarmanlage
- Kilingelanlage mit Video
- Kamin
- Heizung Bj. 2012; Brenner neu in 2025
- sep. Waschküche inkl. Trockenraum im UG
- Kellerräume im UG
- Vorratsraum im UG
- sep. Ausgang aus dem UG in den Garten
- Aufstockung des Gebäudes ist möglich
- Doppelgarage mit Zugang zum Garten
- großer Garten
- ruhige Sackgassenlage

Objektnummer: 26034053 - 44149 Dortmund - Kley

Alles zum Standort

Der Stadtteil Kley zeichnet sich durch seine strategisch hervorragende Lage im Dortmunder Westen aus. Wer hier wohnt, genießt die Vorzüge einer gewachsenen Nachbarschaft gepaart mit einer Infrastruktur, die keine Wünsche offen lässt.

Kley ist ein Paradies für Pendler. Durch die eigene S-Bahn-Station (S1) erreichen Sie die Dortmunder Innenstadt sowie die City von Bochum in jeweils nur etwa 10 bis 15 Minuten.

Die Anbindungen an die A40 und A45 (Kreuz Dortmund-West) sind in wenigen Fahrminuten erreichbar, was eine schnelle Verbindung in das gesamte Ruhrgebiet garantiert.

Ergänzt wird das Angebot durch diverse Buslinien, die Kley optimal mit den umliegenden Stadtteilen und der Technischen Universität Dortmund (TU) vernetzen.

Direkt vor der Haustür befindet sich der Indupark, eines der größten Fachmarktzentren der Region. Von namhaften Möbelhäusern über große Supermärkte bis hin zu Elektronikfachmärkten ist alles für den täglichen Bedarf und darüber hinaus vorhanden.

Trotz der urbanen Nähe bietet Kley viel Grün. Das nahegelegene Dorney-Waldgebiet lädt zu ausgiebigen Spaziergängen, Joggingrunden oder Radtouren ein. Kindergärten und eine Grundschule befinden sich direkt im Ort, was Kley besonders für junge Familien attraktiv macht.

Die Immobilie befindet sich in einer gepflegten, vorwiegend durch Einfamilienhäuser und kleinere Wohneinheiten geprägten Umgebung. Hier wohnt man ruhig, ohne auf die Dynamik der Großstadt verzichten zu müssen. Die Nähe

zum Technologiezentrum und der Universität sorgt zudem für eine stabile Wertentwicklung.

Objektnummer: 26034053 - 44149 Dortmund - Kley

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: 26034053 - 44149 Dortmund - Kley

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com