Dortmund – Lütgendortmund

Ruhig gelegene Eigentumswohnung mit Balkon

Objektnummer: 25283028

KAUFPREIS: 119.500 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 58,74 m^2 • **ZIMMER:** 2

Objektnummer: 25283028 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

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

Objektnummer: 25283028 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

Auf einen Blick

Objektnummer	25283028
Wohnfläche	ca. 58,74 m²
Etage	2
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1983
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	119.500 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2014
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 25283028 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	117.60 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	20.09.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1983

Objektnummer: 25283028 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

Die Immobilie

Objektnummer: 25283028 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

Die Immobilie

Objektnummer: 25283028 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

Die Immobilie

Objektnummer: 25283028 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

Die Immobilie

Objektnummer: 25283028 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

Die Immobilie

Objektnummer: 25283028 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

Die Immobilie

Objektnummer: 25283028 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

Grundrisse

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25283028 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

Ein erster Eindruck

Diese großzügig geschnittene Zweizimmerwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 59 m² befindet sich in ruhiger Lage innerhalb einer gepflegten Wohnanlage aus dem Jahr 1983. Das Objekt bietet eine ideale Kombination aus zentrumsnaher Wohnlage und hoher Lebensqualität. Besonders attraktiv für Berufstätige sowie Senioren ist die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr: Eine Haltestelle liegt nur etwa 50 Meter entfernt.

Die Wohnung besticht durch einen durchdachten Grundriss. Herzstück ist das großzügige Wohnzimmer. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den Balkon, der einen schönen Blick in den gemeinschaftlich genutzten Gartenbereich bietet. Dieser Außenbereich lädt dazu ein, die Abende entspannt ausklingen zu lassen.

Das geräumige Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett und Stauraum für Ihre persönliche Einrichtung. Der Grundriss ermöglicht hier flexible Nutzungsmöglichkeiten – vom privaten Rückzugsort bis hin zum praktischen Arbeitsbereich.

Die Küche ist funktional angelegt und bietet Platz für alle notwendigen Küchenmöbel sowie eine kleine Essecke. Ein Abstellraum in der Wohnung bietet zusätzlichen Stauraum für eine übersichtliche Aufbewahrung von Haushaltsgegenständen.

Das innenliegende Badezimmer ist mit einer Badewanne, einem Waschbecken und einem WC ausgestattet. Die Wohnung ist insgesamt renovierungsbedürftig und bietet Käufern somit die Möglichkeit, ihre persönlichen Wohnideen flexibel zu realisieren.

Im Jahr 2014 wurde im Rahmen einer Modernisierung die Heizung erneuert, sodass Sie von einem modernen Zentralheizungssystem profitieren. Die restliche Ausstattung entspricht einer zeitgemäßen, durchschnittlichen Ausstattungsqualität.

Zu den weiteren Annehmlichkeiten dieser Wohnung zählen die ruhige Lage am Rande der Anlage, die solide Bauweise und die direkte Nachbarschaft zu weiteren Wohneinheiten. Die gepflegte Wohnanlage verfügt über großzügige Grünflächen, die allen Bewohnern zur Verfügung stehen. Ein weiterer Pluspunkt ist der der Wohnung zugeordnete Stellplatz in unmittelbarer Nähe des Hauses, der eine komfortable Parksituation ermöglicht.

Die Wohnung eignet sich sowohl für Singles als auch für Paare, die Wert auf eine gute Anbindung und Aufteilung legen. Durch die ruhige Lage, den Balkon mit Blick in den Gartenbereich und den praktischen Abstellraum stellt diese Immobilie eine interessante Option für alle dar, die Raum für eigene Gestaltungsideen suchen.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den Vorteilen dieser Immobilie zu überzeugen.

Objektnummer: 25283028 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

Alles zum Standort

Dortmund, insbesondere der westliche Stadtteil mit der Postleitzahl 44388, überzeugt als dynamischer und zukunftsorientierter Immobilienstandort mit einem stabilen Wachstumspotenzial. Die Stadt zeichnet sich durch eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur und eine vielfältige, internationale Gemeinschaft aus, die eine solide Basis für nachhaltige Wertentwicklung bietet. Die exzellente Infrastruktur mit erstklassiger medizinischer Versorgung, einem breitgefächerten Bildungsangebot sowie einer hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, Autobahnen und den Flughafen schafft optimale Voraussetzungen für wirtschaftliche Stabilität und Lebensqualität. Die kontinuierliche Transformation ehemaliger Industrieflächen in moderne Wohn- und Mischgebiete sowie Investitionen in digitale Infrastruktur unterstreichen die Attraktivität dieses Standorts für langfristige Kapitalanlagen.

Der Stadtteil Lütgendortmund präsentiert sich als besonders stabiler und familienfreundlicher Bereich mit moderatem Bevölkerungswachstum und einer ausgewogenen Mischung aus Bestandsimmobilien und Neubauprojekten. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, darunter die S-Bahn-Station Dortmund-Lütgendortmund Nord in nur zwei Minuten Fußweg, sowie die Nähe zu wichtigen Autobahnanschlüssen gewährleisten eine hervorragende Erreichbarkeit. Diese Faktoren, kombiniert mit einer sicheren und gut entwickelten Infrastruktur, machen Lütgendortmund zu einem verlässlichen und wertbeständigen Investitionsstandort innerhalb der starken Dortmunder Wirtschaftsregion.

Das Angebot an nahegelegenen Annehmlichkeiten ist vielfältig und unterstützt die Attraktivität des Standortes nachhaltig. Im Bereich Bildung befinden sich Kindertageseinrichtungen wie das DRK Spatzennest nur zwei Minuten zu Fuß entfernt sowie weiterführende Schulen wie die Heinrich-Böll-Gesamtschule in einem Umkreis von acht bis neun Minuten zu Fuß. Die medizinische Versorgung ist mit dem Knappschaftskrankenhaus Lütgendortmund und mehreren Apotheken innerhalb von etwa 13 Minuten Fußweg hervorragend gewährleistet. Für die Nahversorgung stehen diverse Supermärkte wie Netto, PENNY und REWE in einem Radius von 12 bis 14 Minuten zu Fuß zur Verfügung. Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten bieten zahlreiche Parks und Sportanlagen, die in wenigen Minuten erreichbar sind, sowie kulturelle Einrichtungen wie das Bürgerhaus Bövinghausen, das in 23 Minuten zu Fuß erreichbar ist. Die unmittelbare Nähe zu mehreren Buslinien und S-Bahn-Stationen, darunter Feldgarten (1 Minute Fußweg) und Dortmund-Lütgendortmund (12 Minuten Fußweg), garantiert eine optimale Vernetzung.

Für Investoren bietet dieser Standort eine Kombination aus stabiler Nachfrage, wachsender Infrastruktur und nachhaltiger Wertsteigerung. Die ausgewogene Mischung aus Wohnqualität, wirtschaftlicher Dynamik und hervorragender Verkehrsanbindung macht Lütgendortmund zu einem besonders attraktiven und zukunftssicheren Investmentstandort in Dortmund.

Objektnummer: 25283028 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 20.9.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 117.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983.
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: 25283028 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Martha Seiffert

Am Markt 7, 44575 Castrop-Rauxel
Tel.: +49 2305 - 44 32 08 0
E-Mail: Castrop.Rauxel@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com