

Dortmund – Schüren

Moderne Maisonettewohnung mit Garage im beliebten Schüren

Objektnummer: 25034092



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 389.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 121 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 25034092 - 44269 Dortmund – Schüren

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

Objektnummer: 25034092 - 44269 Dortmund – Schüren

Auf einen Blick

Objektnummer	25034092	Kaufpreis	389.000 EUR
Wohnfläche	ca. 121 m ²	Wohnung	Erdgeschosswohnung
Zimmer	4	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	2		
Baujahr	2009	Modernisierung / Sanierung	2023
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage	Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 10 m ²
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

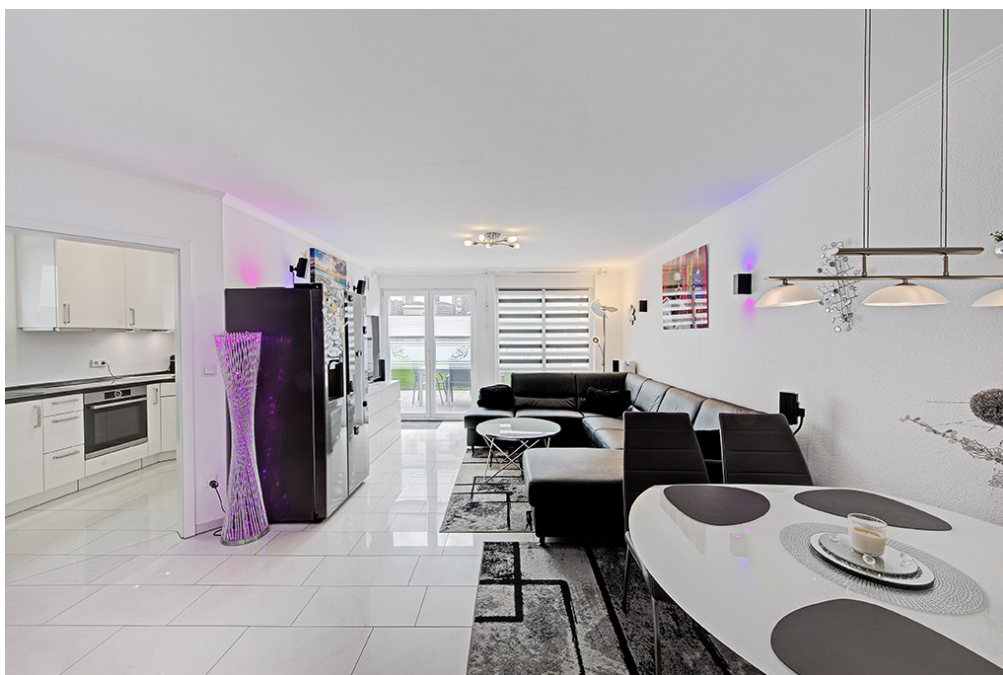
Objektnummer: 25034092 - 44269 Dortmund – Schüren

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	66.30 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	25.01.2031	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2009

Objektnummer: 25034092 - 44269 Dortmund – Schüren

Die Immobilie



Objektnummer: 25034092 - 44269 Dortmund – Schüren

Die Immobilie



Objektnummer: 25034092 - 44269 Dortmund – Schüren

Die Immobilie



Objektnummer: 25034092 - 44269 Dortmund – Schüren

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: 25034092 - 44269 Dortmund – Schüren

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

Objektnummer: 25034092 - 44269 Dortmund – Schüren

Ein erster Eindruck

Bei diesem Angebot handelt es sich um eine Maisonettewohnung mit Süd-Garten und Garage im sehr beliebten Dortmund-Schüren.

Es gibt insgesamt vier Zimmer, zwei Bäder, ein Gäste-WC, eine teilüberdachte Terrasse und eine Garage mit elektrischem Tor und direktem Zugang zur Wohnung.

Über eine seitliche Treppe gelangen Sie zur eigenen Haustür (!) und auf die Gartenebene. Im Inneren gelangen Sie über eine Treppe in das Souterrain mit großem Schlafzimmer, Duschbad und Zugang zur Garage.

Im Erdgeschoss liegen die Küche, der helle Wohn-Essbereich, zwei Schlafzimmer, sowie das schöne Tageslichtbad mit Wanne und Dusche.

Ein Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss und ein Gäste-WC sind ebenfalls vorhanden.

Wenn Sie eine zeitlos moderne Wohnung in ruhiger Lage von Schüren suchen, rufen Sie an und vereinbaren Sie Ihren individuellen Besichtigungstermin.

Wir freuen uns auf Sie.

Objektnummer: 25034092 - 44269 Dortmund – Schüren

Ausstattung und Details

Das Haus mit insgesamt 4 Einheiten wurde 2009 massiv gebaut. Die angebotene Terrassenwohnung wurde wie folgt ausgestattet:

- Gas-Zentralheizung mit Warmwasseraufbereitung
- Elektrische Rollläden
- Schallschutztüren in beiden Schlafzimmern im Erdgeschoss und im Souterrainzimmer
- Vertikale Feuerschutzwand zum Nachbarn
- Einbauküche aus 2010, Backofen und Ceranfeld neu in 2017, Geschirrspüler aus 2024
- Tageslichtbad mit Wanne und Dusche im Erdgeschoss, Zarge und Tür erneuert in 2024, Duscharmatur mit Regendusche, Waschtisch und Spiegelschrank, neu in 2024
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss im Erdgeschoss

In 2021 wurden sämtliche Türen und Zargen sowie die Böden in den Schlafräumen im EG erneuert.

- Zweites Duschbad im Untergeschoss aus 2009
- Laminatboden aus 2010
- Separate Ankleide im Untergeschoss
- Abstellraum
- Vorratsregale innerhalb der Garage
- 1 elektrische Markise
- 2 Gartenhäuser
- Garage mit elektrischem Tor im Haus, mit direktem Zugang zur Wohnung
- PKW-Stellplatz vor der eigenen Garage

Objektnummer: 25034092 - 44269 Dortmund – Schüren

Alles zum Standort

Dortmund-Schüren ist ein beliebter, süd-östlich gelegener Stadtteil von Dortmund mit perfekter Infrastruktur:

Es gibt zahlreiche Geschäfte, Apotheken, Restaurants im nahen Rodenberg Center oder an der Schüruferstraße. Diverse Kindergärten, Schulen und das Gymnasium an der Schweizer Allee versorgen die Kinder mit Bildung.

Busse und S-Bahnen erreichen zudem entfernter gelegene Ziele und mit dem eigenen Auto gelangen Sie in kurzer Zeit zur B 1 Richtung Innenstadt oder weiter zur A 44 und A1.

Auch der Phoenix-See liegt in fußläufiger oder mindestens in Fahrrad-Reichweite.

Wenn es ein wenig weiter gehen soll, radeln Sie den beliebten 'Emscher Radweg' vom Phoenix-See Richtung Essen entlang: Ein Genuss, auch ohne E-Bike machbar.

Sie sehen: Es ist alles vorhanden.

Objektnummer: 25034092 - 44269 Dortmund – Schüren

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 25.1.2031.
Endenergieverbrauch beträgt 66.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2009.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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: 25034092 - 44269 Dortmund – Schüren

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