Dortmund – Loh

freistehender Klassiker mit Pool

Objektnummer: 25034036x

KAUFPREIS: 399.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 162 m² • **ZIMMER:** 7 • **GRUNDSTÜCK:** 707 m²

Objektnummer: 25034036x - 44267 Dortmund – Loh

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

Objektnummer: 25034036x - 44267 Dortmund – Loh

Auf einen Blick

Objektnummer	25034036x
Wohnfläche	ca. 162 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1964
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	399.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 75 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25034036x - 44267 Dortmund – Loh

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	09.04.2035
Befeuerung	Öl

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	352.90 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1964

Objektnummer: 25034036x - 44267 Dortmund – Loh

Die Immobilie

Objektnummer: 25034036x - 44267 Dortmund – Loh

Die Immobilie

Objektnummer: 25034036x - 44267 Dortmund – Loh

Die Immobilie

Objektnummer: 25034036x - 44267 Dortmund – Loh

Die Immobilie

Objektnummer: 25034036x - 44267 Dortmund – Loh

Die Immobilie

Objektnummer: 25034036x - 44267 Dortmund – Loh

Die Immobilie

Objektnummer: 25034036x - 44267 Dortmund – Loh

Die Immobilie

Capital

MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2024

Top-Makler Dortmund

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für

von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25

Objektnummer: 25034036x - 44267 Dortmund – Loh

Ein erster Eindruck

Dieses freistehende Einfamilienhaus befindet sich im beliebten Dortmund-Loh und bietet mit insgesamt ca. 162m² Wohnfläche viel Platz für individuelle Wohnträume. Auf einem großzügigen Erbbaurechtsgrundstück gelegen (der Erbbauzins liegt bei ca. 465 €/ halbjährlich), besticht die Immobilie durch ihren besonderen Charakter und ein hohes Maß an Gestaltungsmöglichkeiten. Das Haus überzeugt durch einen ansprechenden Grundriss, der besonders Familien viel Raum zur Entfaltung bietet. Ein wintergartenähnlicher Anbau am Wohnraum sorgt für eine ganzjährig herrliche Atmosphäre. Ein besonderes Highlight ist der Außenpool im Garten - eine echte Rarität, die mit der richtigen Aufbereitung zu einer echten Wohlfühloase werden kann. Im Erdgeschoss empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich. Der große, helle Wohnraum mit angrenzendem wintergartenähnlichem Anbau öffnet sich zum Garten und bietet einen schönen, geschützten Blick ins Grüne und auf den Poolbereich. Die Küche, ebenfalls mit Gartenzugang, und ein Gäste-WC runden diese Etage ab. Im Obergeschoss befinden sich vier Räume, die verschiedene Nutzungen ermöglichen. Das Tageslichtbad ist mit Badewanne und Dusche ausgestattet. Der Keller bietet neben Abstellmöglichkeiten einen geräumigen Hobbyraum. Bitte beachten Sie, dass die Immobilie sanierungsbedürftig ist und umfassende Modernisierungen erforderlich sind. Dafür bietet sie ein enormes Potenzial zur Verwirklichung eigener Vorstellungen und Ideen.

Objektnummer: 25034036x - 44267 Dortmund – Loh

Ausstattung und Details

Parkett im Wohnraum
Rollläden (teils elektrisch)
Wintergarten mit Fußbodenheizung
Außenpool
Vollkeller
Garage
Erbbaurecht bis 06/2062

Objektnummer: 25034036x - 44267 Dortmund – Loh

Alles zum Standort

Der beliebte Stadtteil Dortmund-Loh ist ein Idealer Standpunkt für Familien und Paare, die eine grüne Umgebung mit idealen Anbindungen an die Stadt schätzen. Viele Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Ärzte und Banken erreichen Sie fußläufig oder in wenigen Autominuten. Auch Schulen und Kindergärten befinden sich in der Nähe. Eine Bushaltestelle ist ebenfalls fußläufig in kurzer Distanz zu erreichen.

Objektnummer: 25034036x - 44267 Dortmund – Loh

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.4.2035. Endenergiebedarf beträgt 352.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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: 25034036x - 44267 Dortmund – Loh

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com