

Dortmund - Lückleberg

# Charmante 2,5-Zimmer-Wohnung im Olpketal

Objektnummer: 26034001



KAUFPREIS: 150.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 58 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

**Objektnummer: 26034001 - 44229 Dortmund - Lücklemborg**

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

Objektnummer: 26034001 - 44229 Dortmund - Lücklemborg

## Auf einen Blick

Objektnummer	26034001	Kaufpreis	150.000 EUR
Wohnfläche	ca. 58 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Etage	2	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	2	Modernisierung / Sanierung	2025
Schlafzimmer	1	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Ausstattung	Balkon
Baujahr	1982		
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: 26034001 - 44229 Dortmund - Lücklemburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Strom	Endenergieverbrauch	214.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	07.09.2035	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Elektro	Baujahr laut Energieausweis	1982

Objektnummer: 26034001 - 44229 Dortmund - Lücklemborg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26034001 - 44229 Dortmund - Lücklemborg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26034001 - 44229 Dortmund - Lücklemborg

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

**Objektnummer: 26034001 - 44229 Dortmund - Lücklemburg**

## **Ein erster Eindruck**

**Charmante 2,5-Zimmer-Wohnung im Olpketal**

**Kapitalanlage oder Eigenheim mit Potenzial**

**In beliebter Wohnlage von Dortmund-Lücklemburg / Olpketal befindet sich diese gut geschnittene 2,5-Zimmer-Wohnung mit ca. 58 m<sup>2</sup> Wohnfläche.**

**Die Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und ein angenehmes Wohnambiente:**

**Der Wohn- und Essbereich mit offener Küche bildet das Herzstück der Wohnung und bietet Zugang zum Balkon in Westausrichtung, auf dem Sie die Abendsonne genießen können. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für Ruhe und Erholung. Ein Bad mit Badewanne sowie ein kleiner Abstellraum runden das Raumangebot ab.**

**Eine Elektro-Fußbodenheizung sorgt für angenehme Wärme und hohen Wohnkomfort.**

**Zum Objekt gehört außerdem ein PKW-Stellplatz in einer praktischen Hub-Garage.**

**Die Wohnung ist derzeit vermietet, wodurch sie sich sowohl als attraktive Kapitalanlage als auch – nach Eigenbedarfskündigung – als ideales Zuhause für 1–2 Personen eignet.**

**Objektnummer: 26034001 - 44229 Dortmund - Lücklemborg**

## **Ausstattung und Details**

### **Ausstattung und Besonderheiten:**

- Die Wohnanlage präsentiert sich in gepflegtem Zustand
- Die Erneuerung der Haustüren wurde im Jahr 2025 beschlossen, um für mehr Sicherheit und Ambiente zu sorgen. Der Austausch findet im Laufe diesen Jahres statt, was Sicherheit und modernes Ambiente garantiert.
- Die Wohnung wurde regelmäßig renoviert und befindet sich insgesamt in gepflegtem Zustand.
- Wohnräume: Laminatboden in warmem Design sorgt für eine freundliche Wohnatmosphäre.
- Bad: Zustand aus Baujahr 1982; ordentlich, funktional und gut gepflegt.
- Fußbodenheizung sorgt für angenehme Wärme und hohen Wohnkomfort.
- Balkon: Im Jahr 2025 saniert und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein.

**Objektnummer: 26034001 - 44229 Dortmund - Lücklemburg**

## Alles zum Standort

Die Immobilie liegt im beliebten Olpketal.

**Besondere Vorteile:**

- Grüne Wohnlage mit guter Anbindung ins Dortmunder Stadtzentrum und Herdecke.
- Unmittelbare Nähe zu Naherholung im Olpketal sowie attraktive Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung

**Umgebung und Infrastruktur:**

- Einkaufsmöglichkeiten: In der näheren Umgebung befinden sich Supermärkte, Bäcker und kleine Fachgeschäfte für den täglichen Bedarf. Einkaufstouren lassen sich bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erledigen.
- Gastronomie und Dienstleistungen: Diverse Cafés, Restaurants und Dienstleister sind in der näheren Umgebung erreichbar und bieten eine gute Nahversorgung.
- Bildung und Betreuung: Schulen, Kitas und Freizeitangebote in der Umgebung ermöglichen kurze Wege für Familien.
- Gesundheit: Ärztehäuser und Apotheken sind gut erreichbar, oft sogar fußläufig oder mit kurzen Fahrwegen.

**Highlights:**

- Beliebte Lage in Lücklemburg / Olpketal
- Gut geschnittener Grundriss
- Offene Küche und heller Wohn-/Essbereich
- Balkon in Westausrichtung
- Stellplatz in Hub-Garage inklusive
- Vermietet – solide Kapitalanlage oder künftiges Eigenheim

**Freizeit und Natur:**

- Natur und Erholung: Das Olpketal-Gebiet grenzt direkt an das weitläufige Wandergebiet Bittermark an und lädt zu Spaziergängen, kleinen Wanderungen und Erholungszeiten im Grünen ein. In der Freizeit erreichbar sind Grünanlagen, Waldflächen und ggf. Bäche oder kleine Wasserläufe.
- Freizeitgestaltung: Sport- und Freizeitmöglichkeiten wie Joggen, Radfahren sowie nahegelegene Parks bieten Erholung im Freien.

**Verkehrsanbindung:**

- Öffentliche Verkehrsmittel: Gute Anbindung an Buslinien, die in kurze Zeit zu städtischen

**Zentrumspunkten führen; mögliche Anbindung an Bahnlinien in nahegelegenen Haltestellen.**

**•Pkw-Verkehr: Zentrale Durchgangsstraßen und schnelle Verbindungen zu Autobahnen bzw. größeren Schnellstraßen ermöglichen eine zügige Erreichbarkeit des Stadtzentrums und umliegender Städte.**

**•Parkmöglichkeiten: In der Regel ausreichend Stellplätze in der Wohngegend**

**•Gute Infrastruktur für Familien, Pendler und Naturliebhaber.**

**Objektnummer: 26034001 - 44229 Dortmund - Lücklemborg**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.9.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 214.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982.

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.

**Objektnummer: 26034001 - 44229 Dortmund - Lücklemborg**

## **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)**