

Dortmund – Lücklemberg

# attraktive Singlewohnung mit Balkon im Dortmunder Süden

Objektnummer: 25034096



MIETPREIS: 460 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 46 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25034096 - 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: 25034096 - 44229 Dortmund – Lücklemborg

## Auf einen Blick

|               |                                  |
|---------------|----------------------------------|
| Objektnummer  | 25034096                         |
| Wohnfläche    | ca. 46 m²                        |
| Bezugsfrei ab | 11.11.2025                       |
| Etage         | 1                                |
| Zimmer        | 2                                |
| Schlafzimmer  | 1                                |
| Badezimmer    | 1                                |
| Baujahr       | 1995                             |
| Stellplatz    | 1 x Freiplatz, 50 EUR<br>(Miete) |

|             |               |
|-------------|---------------|
| Mietpreis   | 460 EUR       |
| Nebenkosten | 240 EUR       |
| Wohnung     | Etagenwohnung |
| Bauweise    | Massiv        |
| Ausstattung | Einbauküche   |

Objektnummer: 25034096 - 44229 Dortmund – Lücklemberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 115.80 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 19.06.2034     | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1995           |

Objektnummer: 25034096 - 44229 Dortmund – Lücklemberg

## Die Immobilie



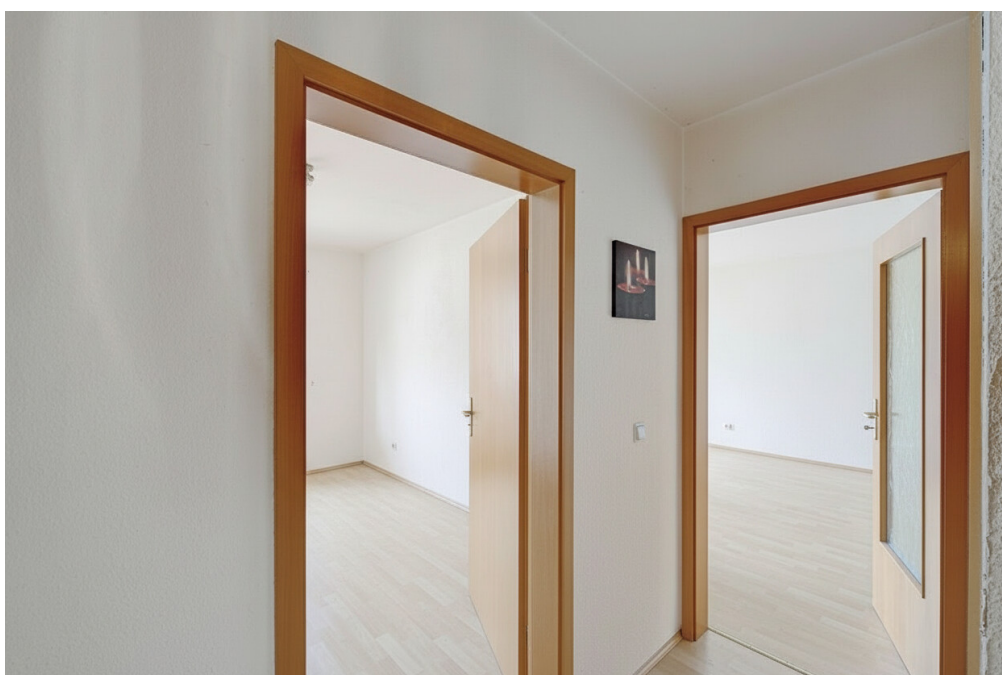
Objektnummer: 25034096 - 44229 Dortmund – Lücklemberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25034096 - 44229 Dortmund – Lücklemborg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25034096 - 44229 Dortmund – Lücklemberg

## 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: 25034096 - 44229 Dortmund – Lücklemberg

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Objektnummer: 25034096 - 44229 Dortmund – Lücklemborg

## Ein erster Eindruck

Im ersten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses erwartet Sie auf ca. 46 m<sup>2</sup> eine lichtdurchflutete Wohnung mit attraktivem Grundriss in sehr guter, zentraler Lage des Dortmunder Südens.

Ein geräumiger Wohnraum mit angrenzender offener Küchenzeile, sowie der nach Süd-Westen ausgerichtete Balkon bietet maximalen Wohnkomfort und schafft genügend Raum für Singles oder Paare.

Über die Diele gelangen Sie zu dem ansprechend großen Schlafzimmer.  
Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet.

Die Wohnung ist bereits mit einer Einbauküche ausgestattet und ab sofort bezugsbereit.

Ein Außenstellplatz kann optional für 50€/ Monat angemietet werden.

Objektnummer: 25034096 - 44229 Dortmund – Lücklemborg

## Ausstattung und Details

- Balkon
- Badewanne
- Laminatboden
- Einbauküche
- Außenstellplatz optional anzumieten

Objektnummer: 25034096 - 44229 Dortmund – Lücklemberg

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage von Dortmund-Lücklemberg. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Entfernung. Eine optimale Verkehrsentfernung ist durch die Nähe zur B54 gegeben, das Zentrum Dortmunds erreichen Sie mit dem PKW in nur ca 10 Minuten. Eine Bushaltestelle befindet sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Der beliebte Dortmunder Stadtforst, mit seinen kilometerlangen Rad- und Wanderwegen, ist fußläufig zu erreichen und lädt zu Sport-und Freizeitaktivitäten ein. Die gute Infrastruktur und Kombination aus Grünfläche, sowie Innenstadtnähe macht Dortmund-Lücklemberg zu einer der beliebtesten Wohngegenden Dortmunds.

Objektnummer: 25034096 - 44229 Dortmund – Lücklemberg

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 19.6.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 115.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25034096 - 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)