

Dortmund

**\*\*\*Bungalow mit separaten Gewerbeanteil \*\*\***  
**Möglichkeiten zur Erweiterung der Wohnfläche**  
**vorhanden \*\*\***

Objektnummer: 25283032



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

**KAUFPREIS: 779.455 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 174 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1.660 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25283032 - 44388 Dortmund**

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

**Objektnummer: 25283032 - 44388 Dortmund**

## Auf einen Blick

Objektnummer	25283032	Kaufpreis	779.455 EUR
Wohnfläche	ca. 174 m <sup>2</sup>	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5		
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	1		
Baujahr	1981	Modernisierung / Sanierung	2008
Stellplatz	4 x Freiplatz, 2 x Garage	Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 148 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung

**Objektnummer: 25283032 - 44388 Dortmund**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieinformationen</b>	<b>VERBRAUCH</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Gas</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>124.20 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>30.04.2035</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1981</b>

Objektnummer: 25283032 - 44388 Dortmund

## Die Immobilie



Objektnummer: 25283032 - 44388 Dortmund

## Die Immobilie



Objektnummer: 25283032 - 44388 Dortmund

## Die Immobilie



Objektnummer: 25283032 - 44388 Dortmund

## Die Immobilie



Objektnummer: 25283032 - 44388 Dortmund

## Die Immobilie



Objektnummer: 25283032 - 44388 Dortmund

## Die Immobilie



Objektnummer: 25283032 - 44388 Dortmund

## Die Immobilie



Objektnummer: 25283032 - 44388 Dortmund

## Die Immobilie



Objektnummer: 25283032 - 44388 Dortmund

## Die Immobilie



Objektnummer: 25283032 - 44388 Dortmund

## Die Immobilie



Objektnummer: 25283032 - 44388 Dortmund

## Die Immobilie



Objektnummer: 25283032 - 44388 Dortmund

## Die Immobilie



Objektnummer: 25283032 - 44388 Dortmund

## Die Immobilie



Objektnummer: 25283032 - 44388 Dortmund

## Die Immobilie



Objektnummer: 25283032 - 44388 Dortmund

## Die Immobilie



Objektnummer: 25283032 - 44388 Dortmund

## Die Immobilie



Objektnummer: 25283032 - 44388 Dortmund

## Die Immobilie



Objektnummer: 25283032 - 44388 Dortmund

## Die Immobilie



Objektnummer: 25283032 - 44388 Dortmund

## Die Immobilie



Objektnummer: 25283032 - 44388 Dortmund

## Die Immobilie



Objektnummer: 25283032 - 44388 Dortmund

## Die Immobilie



Objektnummer: 25283032 - 44388 Dortmund

## Die Immobilie



Objektnummer: 25283032 - 44388 Dortmund

## Die Immobilie



Objektnummer: 25283032 - 44388 Dortmund

## Die Immobilie



Objektnummer: 25283032 - 44388 Dortmund

## Die Immobilie



Objektnummer: 25283032 - 44388 Dortmund

## Die Immobilie



Objektnummer: 25283032 - 44388 Dortmund

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25283032 - 44388 Dortmund**

## **Ein erster Eindruck**

**Das im Jahr 1981 errichtete Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in solider Bauweise im Dortmunder.**

**Die Immobilie verfügt über eine durchdachte und großzügige Aufteilung. Insgesamt bietet sie drei Schlafzimmer. Der Wohnbereich überzeugt zudem durch eine offene Küche sowie einen offenen Kamin, der eine angenehme Wohnatmosphäre schafft. Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung.**

**Das Gebäude ist teilweise unterkellert und bietet somit zusätzliche Abstell- und Nutzungsmöglichkeiten.**

**Die Gewerbeinheit die bislang als Praxis genutzt wurde, steht nun leer sodass Sie frei entscheiden können, ob Sie diese selbst nutzen oder vermieten möchten. Diese beinhaltet eine Anmeldung, ein Wartezimmer, 10 Behandlungsräume, einen Mitarbeiterraum sowie zwei Toiletten. Alle Zimmer verfügen über Tageslicht.**

**Im Außenbereich stehen vier Freiplätze zur Verfügung. Ein Wintergarten sowie eine überdachte Terrasse mit integrierter Außenbar erweitern den Wohnbereich und schaffen attraktive Aufenthaltsflächen im Freien.**

**Lassen Sie sich von den vorhandenen Möglichkeiten überzeugen und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir stehen Ihnen gerne für weitere Informationen und eine individuelle Beratung zur Verfügung.**

**Objektnummer: 25283032 - 44388 Dortmund**

## **Ausstattung und Details**

- + **Keller**
- + **Wintergarten**
- + **Offener Kamin**
- + **Offene Küche**
- + **Esszimmer**
- + **Fenster mit Rollläden**
- + **großer Garten**
- + **Zentralheizung**
- + **4 Freiplätze**
- + **Terrasse überdacht mit Aussenbar**
- + **Ausbaureserve**
- + **Alarmanlage**
- + **Doppelgarage (elektrisches Tor) sowie Einzelgarage**

**Objektnummer: 25283032 - 44388 Dortmund**

## **Alles zum Standort**

**Dortmund-Lütgendortmund befindet sich im Westen der Stadt und überzeugt durch seine attraktive Lage an den Stadtgrenzen zu Bochum und Castrop-Rauxel sowie in unmittelbarer Nähe zu den Dortmunder Stadtteilen Kley und Eichlinghofen.**

**Eine gute Verkehrsanbindung ist durch die schnelle Erreichbarkeit der Autobahnen A40 und A45 gewährleistet. Ergänzt wird dies durch eine solide Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, wodurch sich Pendelwege komfortabel gestalten lassen.**

**Eine Bushaltestelle befindet sich in ca. 100m Entfernung.**

**Objektnummer: 25283032 - 44388 Dortmund**

## Weitere Informationen

### **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 Handelsregistersauszugs, 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: 25283032 - 44388 Dortmund**

## **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](mailto:Castrop.Rauxel@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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