

Dortmund

# Bungalow im grünen Löttringhausen

Objektnummer: 21034090



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

• KAUFPREIS 559.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 135 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: - 21034090 - 44265 Dortmund

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

Objektnummer : 21034090 - 44265 Dortmund

## Auf einen Blick

Objektnummer	21034090	Kaufpreis	559.000 EUR
Wohnfläche	ca. 135 m <sup>2</sup>	Haustyp	Bungalow
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4	Modernisierung / Sanierung	2019
Schlafzimmer	3	Zustand der Immobilie	modernisiert
Badezimmer	1	Nutzfläche	ca. 135 m <sup>2</sup>
Baujahr	1967	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Einbauküche
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage		

Objektnummer: 21034090 - 44265 Dortmund

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	OEL	Endenergiebedarf	110.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	28.12.2031	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Öl		

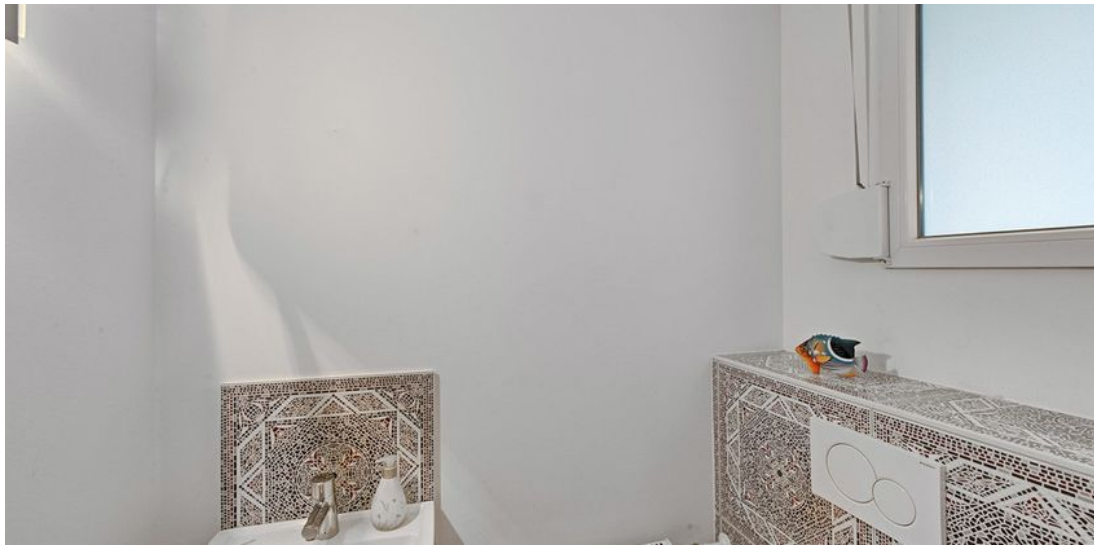
Objektnummer: 21034090 - 44265 Dortmund

## Die Immobilie



Objektnummer: 21034090 - 44265 Dortmund

## Die Immobilie



Objektnummer: 21034090 - 44265 Dortmund

## Die Immobilie



Objektnummer: 21034090 - 44265 Dortmund

## Die Immobilie





Objektnummer: 21034090 - 44265 Dortmund

## Die Immobilie



Objektnummer: 21034090 - 44265 Dortmund

## Die Immobilie



Objektnummer: 21034090 - 44265 Dortmund

## Die Immobilie



Objektnummer: 21034090 - 44265 Dortmund

## Die Immobilie



Objektnummer: 21034090 - 44265 Dortmund

## Die Immobilie



Objektnummer: 21034090 - 44265 Dortmund

## Die Immobilie



Objektnummer: 21034090 - 44265 Dortmund

## Die Immobilie



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**

Objektnummer: 21034090 - 44265 Dortmund

## Ein erster Eindruck

Bei diesem Bungalow handelt es sich um ein echtes Juwel mit enorm viel Potential. Die Erdgeschossenebene mit insgesamt 4 Zimmern besticht durch das perfekt belichtete Wohn-Esszimmer mit über 12-m-Fensterfront, Blick in den Garten und Zugang zu den Terrassen.

Zwei Schlafzimmer, ein Arbeits- oder Ankleidezimmer, die moderne Küche, das geschmackvolle Badezimmer und ein Gäste-WC im gleichen Look, komplettieren den Bereich. Das Kellergeschoss bietet viel Platz für Spiel- und Hobbybereiche. Die noch vorzunehmende Anbringung einer Isolierung im Kellergeschoss nebst teilweiser Verlegung eines Drainagerohres, wurden bereits fachlich beurteilt. Die kalkulierten Kosten wurden bei der Kaufpreisfindung berücksichtigt; der Kostenvoranschlag kann ausgehändigt werden.

Ergänzt wird das Raumangebot durch eine früher genutzte, ca. 6 x 13 m große Schwimmhalle auf dem Grundstück. Hier könnten Sie weiterhin Golfabschläge üben oder beispielsweise ein Gewächshaus einrichten. Sie sehen: Ihrer Kreativität sind keine Grenzen gesetzt. Rufen Sie uns an und vereinbaren Sie Ihren persönlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme.



**Objektnummer: 21034090 - 44265 Dortmund**

## **Ausstattung und Details**

**Das Haus wurde 1967 als Holzständerhaus errichtet, mit einer Beton-Bodenplatte und Kellerwänden aus Ziegelmauerwerk, genau wie die seitlich am Haus gelegene Doppelgarage.**

**Nachfolgende Renovierungen sind durchgeführt worden:**

- **Öl-Heizung, Fabrikat Viessmann, einschließlich Warmwasseraufbereitung erneuert in 2019**
  - **Innenwände und Decken im Erdgeschoss komplett neu gedämmt in 2013**
    - **Heizkörper im EG komplett erneuert in 2013**
    - **Elektrik komplett erneuert in 2013**
  - **Gigabit-Netzwerkverkabelung im gesamten Haus (also auch im Kellergeschoss !)**
    - **SAT-TV Anlage**
- **Fenster mit elektrischen Rollläden in 2010 (vorne) und 2018 erneuert; Einbruchsichere Ausführung mit Sicherheitsbeschlägen und abschließbaren Griffen**
- **Parkettböden durchgängig verlegt in 2013, mit Ausnahme des Badezimmers; hier wurden Linoleumfliesen verlegt**
  - **Elektrische Lichtkuppeln in Küche und Bad in 2013 erneuert**
  - **Badezimmer mit großzügiger Dusche komplett neu in 2013**
    - **Gäste-WC mit Tageslicht komplett neu in 2013**
    - **Flachdacheindeckung aus Ende der 1990er Jahre**
      - **Elektrisches Doppelgaragentor**
- **Schwimmhalle - seit 2013 nicht mehr in Betrieb - Größe 6 x 13 m, Beckengröße 4 x 8 m, beheizt, mit großer Schiebetür aus witterungsbeständigem Plexiglas**

Objektnummer: 21034090 - 44265 Dortmund

## Alles zum Standort

**Dortmund-Löttringhausen** schließt direkt an den süd-östlichen Stadtteil Dortmund-Kirchhörde an und erfreut sich großer Beliebtheit. Eine ausgewogene Infrastruktur, bestehend aus Kindergarten, Grundschule, Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Naherholungsgebiete, beispielsweise die Rad- und Wanderwege 'Rheinischer Esel', etc., versorgt Sie zudem mit kurzen Wegen. Auch die B54, mit Anbindung an die Autobahn 45, liegt ebenfalls ganz in der Nähe. Die Regionalbahnlinie Dortmund-Hagen, mit zwei Zügen pro Stunde, ausschließlich im Personenverkehr, ohne Nachtfahrten, verläuft oberhalb des Grundstücks.

Objektnummer: 21034090 - 44265 Dortmund

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.12.2031. Endenergiebedarf beträgt 110.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019. 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. **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: 21034090 - 44265 Dortmund

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

**Deniz Secer**

---

**Feldbank 1 Dortmund**  
**E-Mail: [dortmund@von-poll.com](mailto:dortmund@von-poll.com)**

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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