

Dortmund – Mengede

# Schöne DHH zur Miete in Mengede

Objektnummer: 25034066



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

MIETPREIS: 1.215 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 135 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 351 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25034066 - 44359 Dortmund – Mengede

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

Objektnummer: 25034066 - 44359 Dortmund – Mengede

## Auf einen Blick

Objektnummer	25034066
Wohnfläche	ca. 135 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1967
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Tiefgarage

Mietpreis	1.215 EUR
Nebenkosten	250 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Modernisierung / Sanierung	2010
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 71 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 25034066 - 44359 Dortmund – Mengede

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	130.21 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	20.12.2028	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1990

Objektnummer: 25034066 - 44359 Dortmund – Mengede

## Die Immobilie



Objektnummer: 25034066 - 44359 Dortmund – Mengede

## Die Immobilie



Objektnummer: 25034066 - 44359 Dortmund – Mengede

## Die Immobilie



Objektnummer: 25034066 - 44359 Dortmund – Mengede

## Die Immobilie



Objektnummer: 25034066 - 44359 Dortmund – Mengede

## Die Immobilie



Objektnummer: 25034066 - 44359 Dortmund – Mengede

## Die Immobilie



Objektnummer: 25034066 - 44359 Dortmund – Mengede

## Die Immobilie



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2024

**Top-Makler Dortmund**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

Quelle: IHB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25

Objektnummer: 25034066 - 44359 Dortmund – Mengede

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0231-49 66 55 0

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

Objektnummer: 25034066 - 44359 Dortmund – Mengede

## Ein erster Eindruck

Einziehen und wohlfühlen.

Und den Sommer 2025 auf der großen Sonnenterrasse noch in vollen Zügen genießen.

Im Erdgeschoss liegt die große, offene Küche mit Essplatz, das Wohnzimmer mit Kaminofen und Ausgang auf die Terrasse.

Das Obergeschoss bietet zwei großzügige Schlafzimmer, eines mit Balkon, und zusätzlich ein kleineres Ankleide- oder Arbeitszimmer. Ein modernes Wannenbad ergänzt diese Ebene.

Im ausgebauten Dachgeschoss liegt ein schickes Schlafzimmer direkt unter der ca. 4-m-hohen Dachschräge mit einem Duschbad-en-Suite. Zahlreiche große Dachflächenfenster sorgen für gute Luft und bestes Licht.

Im Kellergeschoss stehen zwei eigene Kellerräume, die Garage mit direktem Zugang, sowie ein Waschkeller zur Verfügung.

Verlieren Sie keine Zeit und rufen Sie uns an - der Sommer steht schließlich vor der Tür.

Objektnummer: 25034066 - 44359 Dortmund – Mengede

## Ausstattung und Details

Im Haus erwartet Sie folgende Ausstattung:

- Elektrische Rollläden im EG und teilweise im OG
- Kaminofen im Wohnzimmer
- große West-Terrasse, ca. 25 m<sup>2</sup>
- Gastherme von Vaillant, BJ 2010
- Große Garage im Keller mit Platz für Fahrräder und direktem Zugang zum Haus
- Separater Stellplatz vor dem Haus

Objektnummer: 25034066 - 44359 Dortmund – Mengede

## Alles zum Standort

Der Stadtteil Dortmund-Mengede liegt im Nord-Westen von Dortmund und grenzt an die Städte Castrop-Rauxel, Waltrop und Lünen.

Über die nahe gelegene A 2 und A 45 erreichen Sie die Dortmunder Innenstadt in ca. 20 Minuten. Zudem können Sie über den S-Bahnhof Mengede schnell umliegende Ziele ansteuern.

Die Nahversorgung ist gut organisiert und es stehen zahlreiche Lebensmittelmärkte, Drogerien, Apotheken, Ärzte, Imbisse, etc. zur Verfügung. Kitas und Schulen sind ebenfalls vorhanden.

Für sportliche Zeitgenossen liegen Naherholungsgebiete vor der Tür und über das sehr gute Radwegenetz können Sie bis zum Rhein radeln.

Objektnummer: 25034066 - 44359 Dortmund – Mengede

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 20.12.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 130.21 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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: 25034066 - 44359 Dortmund – Mengede

## 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)