

Dortmund - Oestrich

# Großzügige Eigentumswohnung in modernisiertem Altbau zum sofortigen Bezug

Objektnummer: 26283002



KAUFPREIS: 354.700 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 162,75 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6

**Objektnummer: 26283002 - 44357 Dortmund - Oestrich**

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

Objektnummer: 26283002 - 44357 Dortmund - Oestrich

## Auf einen Blick

Objektnummer	26283002	Kaufpreis	354.700 EUR
Wohnfläche	ca. 162,75 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Etage	1	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6	Zustand der Immobilie	modernisiert
Schlafzimmer	3	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Baujahr	1895		
Stellplatz	1 x Carport		

Objektnummer: 26283002 - 44357 Dortmund - Oestrich

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	157.70 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	14.11.2032	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1895

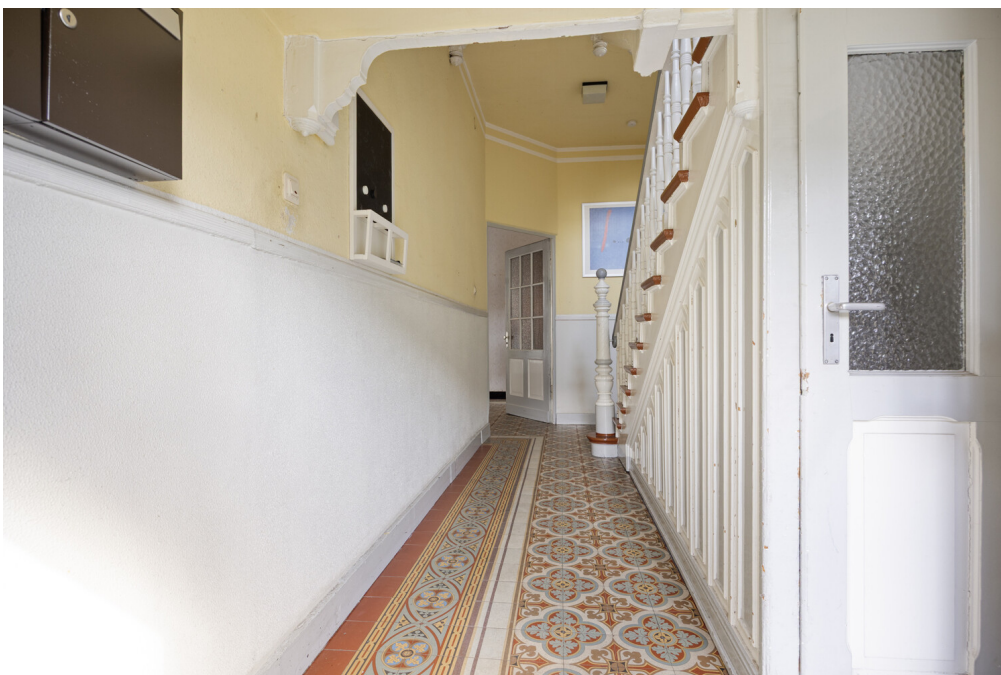
Objektnummer: 26283002 - 44357 Dortmund - Oestrich

## Die Immobilie



Objektnummer: 26283002 - 44357 Dortmund - Oestrich

## Die Immobilie



Objektnummer: 26283002 - 44357 Dortmund - Oestrich

## Die Immobilie



Objektnummer: 26283002 - 44357 Dortmund - Oestrich

## Die Immobilie



Objektnummer: 26283002 - 44357 Dortmund - Oestrich

## Die Immobilie



Objektnummer: 26283002 - 44357 Dortmund - Oestrich

## Die Immobilie



Objektnummer: 26283002 - 44357 Dortmund - Oestrich

## Die Immobilie



Objektnummer: 26283002 - 44357 Dortmund - Oestrich

## Die Immobilie



Objektnummer: 26283002 - 44357 Dortmund - Oestrich

## Die Immobilie



Objektnummer: 26283002 - 44357 Dortmund - Oestrich

## Die Immobilie



Objektnummer: 26283002 - 44357 Dortmund - Oestrich

## Die Immobilie



Objektnummer: 26283002 - 44357 Dortmund - Oestrich

## Die Immobilie



Objektnummer: 26283002 - 44357 Dortmund - Oestrich

## Die Immobilie



Objektnummer: 26283002 - 44357 Dortmund - Oestrich

## Die Immobilie



Objektnummer: 26283002 - 44357 Dortmund - Oestrich

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26283002 - 44357 Dortmund - Oestrich**

## **Ein erster Eindruck**

Diese modernisierte Etagenwohnung im Obergeschoss einer Gründerzeitvilla aus dem Jahr 1895 überzeugt durch eine Wohnfläche von ca. 163 m<sup>2</sup> und ein sorgfältig abgestimmtes Raumangebot mit sechs Zimmern, das vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet. Insgesamt stehen drei Schlafzimmer und ein Badezimmer zur Verfügung, wodurch sich die Immobilie sowohl für Familien als auch für Paare mit erhöhtem Platzbedarf eignet.

Hervorzuheben ist die hochwertige Siematic-Einbauküche, die mit modernen Miele-Geräten und durchdachtem Design begeistert und anspruchsvolle Kocherlebnisse ermöglicht. Sie bildet das Herzstück des Wohnbereichs und ist ideal für gemeinsame Kochabende mit Familie und Freunden geeignet. Die gesamte Wohnung ist geprägt von einer hochwertigen Ausführung und einer zeitgemäßen Kombination aus Stil und Funktionalität.

Das großzügige Kaminzimmer mit Kaminofen schafft eine angenehme Atmosphäre und lädt in den kühleren Monaten zum Verweilen ein. Es bietet einen ansprechenden Rückzugsort für gemütliche Stunden. Ein weiteres Highlight ist die große Dachterrasse, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten im Freien bietet. Hier lässt sich der Tag entspannt ausklingen oder ein Frühstück unter freiem Himmel genießen.

Die hochwertigen Parkettböden, die sich durch die gesamte Wohnung ziehen, sorgen für ein stimmiges Wohnambiente und verleihen dem historischen Charakter des Gebäudes eine moderne Note. Praktische Einbauschränke nutzen den Platz optimal aus und bieten zusätzlichen Stauraum, der für Ordnung im Alltag sorgt.

Ein weiteres Plus dieser Immobilie ist der zugehörige Gartenanteil, der Ihnen ein zusätzliches Stück Privatheit und Freiraum im Grünen bietet. Der Garten verfügt über einen alten Baumbestand, der an sonnigen Tagen für angenehmen Schatten sorgt und zur besonderen Atmosphäre des Anwesens beiträgt.

Mit ihrem stimmigen Raumangebot, dem durchdachten Grundriss und ihrer luxuriösen Ausstattung bietet diese Etagenwohnung ein anspruchsvolles Zuhause. Das harmonische Zusammenspiel aus moderner Technik und historischen Stilelementen macht dieses Objekt besonders interessant für Menschen, die Wert auf Qualität und Stil legen.

Melden Sie sich gerne für weitere Informationen oder einen persönlichen Besichtigungstermin, um sich von den Vorzügen dieser einzigartigen Immobilie zu überzeugen.

**Objektnummer: 26283002 - 44357 Dortmund - Oestrich**

## **Alles zum Standort**

Dortmund bietet eine ausgewogene Kombination aus urbaner Infrastruktur und naturnahen Rückzugsorten. Diese gestalten das Leben für Familien angenehm und sicher. Eine solide Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Nähe zu renommierten Bildungseinrichtungen und medizinischen Versorgungszentren schaffen eine verlässliche Basis für ein sorgenfreies Familienleben. Die moderaten Immobilienpreise ermöglichen es Familien, sich in einem attraktiven Umfeld mit guter Lebensqualität niederzulassen und gleichzeitig von einer nachhaltigen Wertentwicklung zu profitieren.

Der Stadtteil Oestrich präsentiert sich als ruhiges, reines Wohngebiet, das mit seiner harmonischen Nachbarschaft und familienfreundlichen Atmosphäre überzeugt. Hier finden Familien ein behagliches Umfeld, das durch eine angenehme Wohnbebauung und überschaubare Größe geprägt ist. Die Nähe zu vielfältigen Freizeitmöglichkeiten sowie die gute Erreichbarkeit von Schulen und Kindergärten machen Oestrich zu einem idealen Ort, an dem Kinder sicher aufwachsen und Familien Gemeinschaft erleben können.

In der unmittelbaren Umgebung laden zahlreiche Einrichtungen dazu ein, den Alltag komfortabel und abwechslungsreich zu gestalten. Für Familien sind insbesondere die vielfältigen Bildungsangebote wichtig: Kindertagesstätten wie die AWO KiTa Molkereistraße sind in nur etwa vier Minuten zu Fuß erreichbar. Grund- und weiterführende Schulen wie die Schragmüllerschule oder die Jeanette-Wolff-Schule liegen in einem Umkreis von zehn Minuten zu Fuß am Mengeder Markt. Diese kurzen Wege ermöglichen eine stressfreie Organisation des Familienalltags. Mit mehreren Fachärzten, Zahnärzten und Apotheken in fußläufiger Entfernung von zwei bis neun Minuten ist auch die medizinische Versorgung gewährleistet. Gerade für Familien mit kleinen Kindern vermittelt dies ein beruhigendes Gefühl von Sicherheit. Ergänzt wird das Angebot durch nahegelegene Parks und Spielplätze wie den Hansemanntpark und den Schragmüller-Park. Sie sind in wenigen Gehminuten erreichbar und bieten Raum für Bewegung, Erholung und gemeinsames Spielen. Auch für sportliche Aktivitäten gibt es mit mehreren Sportanlagen in unmittelbarer Nähe vielfältige Möglichkeiten. Für den täglichen Bedarf stehen Supermärkte wie Lidl und Aldi in nur sechs bis zehn Minuten Fußweg zur Verfügung, was den Einkauf unkompliziert und zeitsparend macht. Die ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, etwa durch die nur drei Minuten zu Fuß entfernte S-Bahn-Station Dortmund-Mengede, ermöglicht eine schnelle und bequeme Verbindung in die Innenstadt und darüber hinaus.

Für Familien, die Wert auf ein sicheres, gut angebundenes und lebenswertes Umfeld legen, bietet der Dortmunder Stadtteil Oestrich die perfekte Symbiose aus urbanem Komfort und

**naturnahem Wohnen. Hier finden Sie nicht nur ein Zuhause, sondern auch einen Ort, an dem Ihre Kinder behütet aufwachsen und an dem die ganze Familie eine hohe Lebensqualität genießen kann.**

**Objektnummer: 26283002 - 44357 Dortmund - Oestrich**

## **Sonstige Angaben**

### **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: 26283002 - 44357 Dortmund - Oestrich**

## **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)**