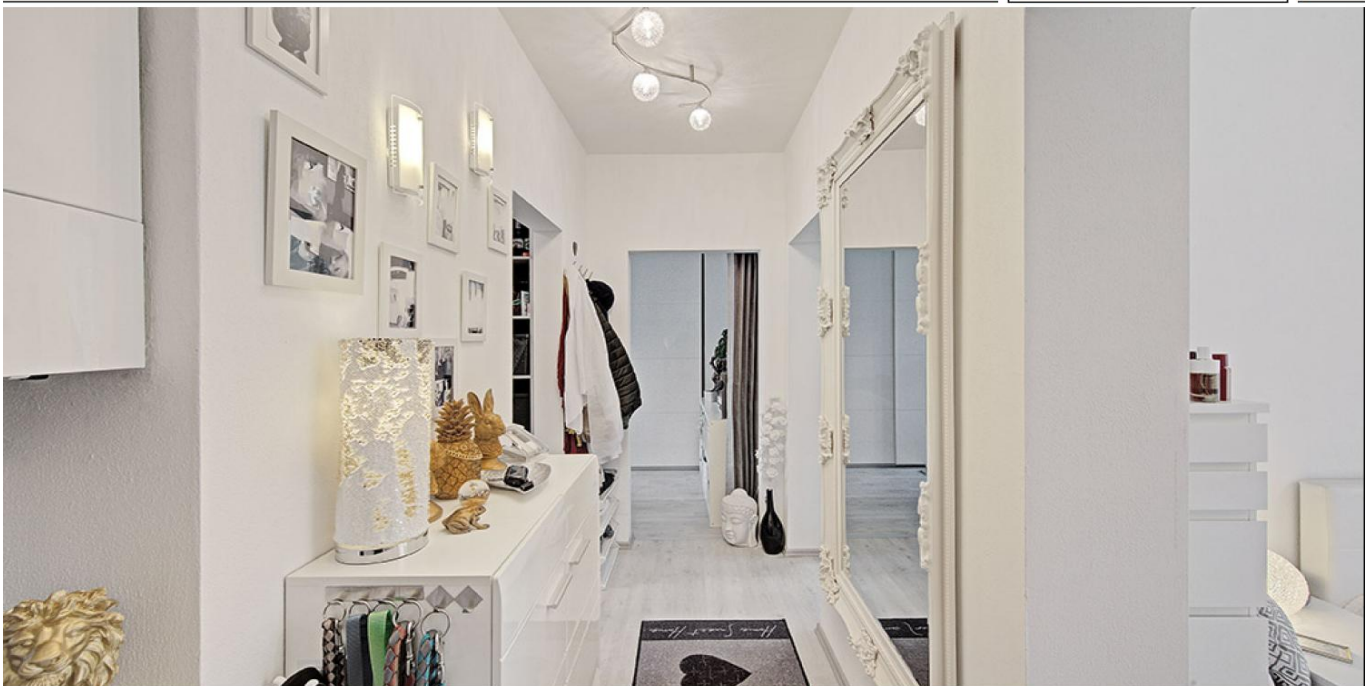


Dortmund – Asseln

Modern condominium with balcony and view of the countryside

Property ID: 25034059



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 159.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 60 m² • ROOMS: 3

Property ID: 25034059 - 44319 Dortmund – Asseln

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25034059 - 44319 Dortmund – Asseln

At a glance

Property ID	25034059	Purchase Price	159.000 EUR
Living Space	ca. 60 m²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	1		
Rooms	3		
Bedrooms	2		
Bathrooms	1	Condition of property	Well-maintained
Year of construction	1960	Construction method	Solid
		Usable Space	ca. 15 m²
		Equipment	Balcony

Property ID: 25034059 - 44319 Dortmund – Asseln

Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	290.60 kWh/m²a
Energy certificate valid until	14.01.2030	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1960

Property ID: 25034059 - 44319 Dortmund – Asseln

The property



Property ID: 25034059 - 44319 Dortmund – Asseln

The property



Property ID: 25034059 - 44319 Dortmund – Asseln

The property



Property ID: 25034059 - 44319 Dortmund – Asseln

The property



Property ID: 25034059 - 44319 Dortmund – Asseln

The property



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

Property ID: 25034059 - 44319 Dortmund – Asseln

The property



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.



Property ID: 25034059 - 44319 Dortmund – Asseln

A first impression

For sale is a lovingly and meticulously renovated apartment, which underwent extensive modernization in 2022. With a well-designed floor plan, tasteful furnishings, and a quiet location overlooking greenery, this apartment offers an ideal home for couples, small families, or investors. Layout: The apartment comprises three rooms and is divided as follows: Bright living room with access to the balcony; bedroom with ample space for a large bed and wardrobe; children's room/home office – flexibly usable; separate kitchen with high-quality fitted units (optional for purchase); modern, small shower room. The balcony with its beautiful view of the greenery invites you to relax and enjoy the outdoors – a true highlight of the apartment. Features & Renovation (2022): The apartment was completely renovated in 2022. The improvements included: complete rewiring; new radiators; modern flooring in all living areas; plastered walls – no wallpaper; and a completely renovated shower room. We look forward to hearing from you and would be happy to arrange a personal viewing appointment.

Property ID: 25034059 - 44319 Dortmund – Asseln

Details of amenities

- komplette Elektrik neu in 2022
- Heizung neuwertig aus 2020
- Heizkörper aus 2022
- Balkon mit Ausblick ins Grüne
- hochwertige Küche kann übernommen werden
- Bad erneuert in 2022
- Balkonkraftwerk mit eigenem Pufferspeicher (Firma Anker) Bj. 2024
- Objekt befindet sich auf einem Erbpachtgrundstück (Restlaufzeit von noch 34 Jahren)
- niedriger Erbbauzins von nur 16,80€ im Monat
- niedriges Hausgeld von nur 210,64€ im Monat
- ruhiges und grünes Wohnumfeld
- gute Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten
- zwei Kellerräume (auch als Hobbyraum nutzbar)

Property ID: 25034059 - 44319 Dortmund – Asseln

All about the location

Dortmund-Asseln ist ein Stadtteil im Osten der Ruhrmetropole Dortmund und gehört zum Stadtbezirk Brackel. Mit seinem dörflich geprägten Charme, seiner lebendigen Gemeinschaft und einer Mischung aus Tradition und Moderne bietet Asseln seinen Bewohnerinnen und Bewohnern ein angenehmes Lebensumfeld.

Trotz der ruhigen Lage ist Asseln gut an das Verkehrsnetz angebunden. Über die Bundesstraße B1 sowie die Stadtbahnlinie U43 ist der Stadtteil mit dem Dortmunder Zentrum und umliegenden Stadtteilen optimal verknüpft. Auch Rad- und Spazierwege, etwa durch das nahegelegene Naturschutzgebiet „Wickeder Ostholz“, laden zur Erholung im Grünen ein.

In Asseln finden sich zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte, Bäckereien, Kindergärten und Schulen. Darüber hinaus zeichnet sich der Stadtteil durch ein aktives Vereinsleben aus – ob Sport, Musik oder Brauchtumspflege: Das gemeinschaftliche Engagement der Einwohner ist groß und trägt wesentlich zur Lebensqualität bei.

Property ID: 25034059 - 44319 Dortmund – Asseln

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 14.1.2030.
Endenergiebedarf beträgt 290.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 25034059 - 44319 Dortmund – Asseln

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Deniz Secer

Feldbank 1, 44265 Dortmund
Tel.: +49 231 - 49 66 55 0
E-Mail: dortmund@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com