

Dortmund - Lücklemburg

Charmante 2,5-Zimmer-Wohnung im Olpketal

Property ID: 26034001



PURCHASE PRICE: 150.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 58 m² • ROOMS: 2

Property ID: 26034001 - 44229 Dortmund - Lücklemberg

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

Property ID: 26034001 - 44229 Dortmund - Lücklemborg

At a glance

Property ID	26034001	Purchase Price	150.000 EUR
Living Space	ca. 58 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	2		
Rooms	2		
Bedrooms	1		
Bathrooms	1	Modernisation / Refurbishment	2025
Year of construction	1982	Condition of property	Well-maintained
Type of parking	1 x Garage	Construction method	Solid
		Equipment	Balcony

Property ID: 26034001 - 44229 Dortmund - Lücklemborg

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Electricity		
Energy certificate valid until	07.09.2035	Final energy consumption	214.10 kWh/m ² a
Power Source	Electric	Energy efficiency class	D
		Year of construction according to energy certificate	1982

Property ID: 26034001 - 44229 Dortmund - Lücklemborg

The property



Property ID: 26034001 - 44229 Dortmund - Lücklemborg

The property



Property ID: 26034001 - 44229 Dortmund - Lücklemberg

The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



www.von-poll.com

Property ID: 26034001 - 44229 Dortmund - Lücklemburg

A first impression

Charmante 2,5-Zimmer-Wohnung im Olpketal

Kapitalanlage oder Eigenheim mit Potenzial

In beliebter Wohnlage von Dortmund-Lücklemburg / Olpketal befindet sich diese gut geschnittene 2,5-Zimmer-Wohnung mit ca. 58 m² Wohnfläche.

Die Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und ein angenehmes Wohnambiente:

Der Wohn- und Essbereich mit offener Küche bildet das Herzstück der Wohnung und bietet Zugang zum Balkon in Westausrichtung, auf dem Sie die Abendsonne genießen können. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für Ruhe und Erholung. Ein Bad mit Badewanne sowie ein kleiner Abstellraum runden das Raumangebot ab.

Eine Elektro-Fußbodenheizung sorgt für angenehme Wärme und hohen Wohnkomfort.

Zum Objekt gehört außerdem ein PKW-Stellplatz in einer praktischen Hub-Garage.

Die Wohnung ist derzeit vermietet, wodurch sie sich sowohl als attraktive Kapitalanlage als auch – nach Eigenbedarfskündigung – als ideales Zuhause für 1–2 Personen eignet.

Property ID: 26034001 - 44229 Dortmund - Lücklemberg

Details of amenities

Ausstattung und Besonderheiten:

- Die Wohnanlage präsentiert sich in gepflegtem Zustand
- Die Erneuerung der Haustüren wurde im Jahr 2025 beschlossen, um für mehr Sicherheit und Ambiente zu sorgen. Der Austausch findet im Laufe diesen Jahres statt, was Sicherheit und modernes Ambiente garantiert.
- Die Wohnung wurde regelmäßig renoviert und befindet sich insgesamt in gepflegtem Zustand.
- Wohnräume: Laminatboden in warmem Design sorgt für eine freundliche Wohnatmosphäre.
- Bad: Zustand aus Baujahr 1982; ordentlich, funktional und gut gepflegt.
- Fußbodenheizung sorgt für angenehme Wärme und hohen Wohnkomfort.
- Balkon: Im Jahr 2025 saniert und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein.

Property ID: 26034001 - 44229 Dortmund - Lücklemborg

All about the location

Die Immobilie liegt im beliebten Olpketal.

Besondere Vorteile:

- Grüne Wohnlage mit guter Anbindung ins Dortmunder Stadtzentrum und Herdecke.
- Unmittelbare Nähe zu Naherholung im Olpketal sowie attraktive Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung

Umgebung und Infrastruktur:

- Einkaufsmöglichkeiten: In der näheren Umgebung befinden sich Supermärkte, Bäckerei und kleine Fachgeschäfte für den täglichen Bedarf. Einkaufstouren lassen sich bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erledigen.
- Gastronomie und Dienstleistungen: Diverse Cafés, Restaurants und Dienstleister sind in der näheren Umgebung erreichbar und bieten eine gute Nahversorgung.
- Bildung und Betreuung: Schulen, Kitas und Freizeitangebote in der Umgebung ermöglichen kurze Wege für Familien.
- Gesundheit: Ärzthäuser und Apotheken sind gut erreichbar, oft sogar fußläufig oder mit kurzen Fahrwegen.

Highlights:

- Beliebte Lage in Lücklemborg / Olpketal
- Gut geschnittener Grundriss
- Offene Küche und heller Wohn-/Essbereich
- Balkon in Westausrichtung
- Stellplatz in Hub-Garage inklusive
- Vermietet – solide Kapitalanlage oder künftiges Eigenheim

Freizeit und Natur:

- Natur und Erholung: Das Olpketal-Gebiet grenzt direkt an das weitläufige Wandergebiet Bittermark an und lädt zu Spaziergängen, kleinen Wanderungen und Erholungszeiten im Grünen ein. In der Freizeit erreichbar sind Grünanlagen, Waldflächen und ggf. Bäche oder kleine Wasserläufe.
- Freizeitgestaltung: Sport- und Freizeitmöglichkeiten wie Joggen, Radfahren sowie nahegelegene Parks bieten Erholung im Freien.

Verkehrsanbindung:

- Öffentliche Verkehrsmittel: Gute Anbindung an Buslinien, die in kurze Zeit zu städtischen Zentrumspunkten führen; mögliche Anbindung an Bahnlinien in nahegelegenen Haltestellen.
- Pkw-Verkehr: Zentrale Durchgangsstraßen und schnelle Verbindungen zu Autobahnen bzw. größeren Schnellstraßen ermöglichen eine zügige Erreichbarkeit des Stadtzentrums und umliegender Städte.
- Parkmöglichkeiten: In der Regel ausreichend Stellplätze in der Wohngegend
- Gute Infrastruktur für Familien, Pendler und Naturliebhaber.

Property ID: 26034001 - 44229 Dortmund - Lücklemborg

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.9.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 214.10 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982.

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.

Property ID: 26034001 - 44229 Dortmund - Lücklemberg

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