

Dortmund – Asseln

# Modernes, familienfreundliches Niedrigenergiehaus

*Property ID: 25034107*



PURCHASE PRICE: 685.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 165 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 471 m<sup>2</sup>

Property ID: 25034107 - 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: 25034107 - 44319 Dortmund – Asseln**

## At a glance

Property ID	25034107	Purchase Price	685.000 EUR
Living Space	ca. 165 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Like new
Rooms	6	Construction method	Solid
Bedrooms	4	Usable Space	ca. 185 m <sup>2</sup>
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen
Year of construction	2023		
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 25034107 - 44319 Dortmund – Asseln

## Energy Data

Type of heating	<u>Underfloor heating</u>	Energy Certificate	<u>Energy demand certificate</u>
Energy Source	<u>Electricity</u>	Final Energy Demand	<u>17.00 kWh/m<sup>2</sup>a</u>
Energy certificate valid until	<u>20.10.2033</u>	Energy efficiency class	<u>A+</u>
Power Source	<u>Air-to-water heat pump</u>	Year of construction according to energy certificate	<u>2023</u>

Property ID: 25034107 - 44319 Dortmund – Asseln

## The property



Property ID: 25034107 - 44319 Dortmund – Asseln

## The property



Property ID: 25034107 - 44319 Dortmund – Asseln

## The property



Property ID: 25034107 - 44319 Dortmund – Asseln

## The property



Property ID: 25034107 - 44319 Dortmund – Asseln

## The property



Property ID: 25034107 - 44319 Dortmund – Asseln

## The property



Property ID: 25034107 - 44319 Dortmund – Asseln

## The property



Property ID: 25034107 - 44319 Dortmund – Asseln

## The property



Property ID: 25034107 - 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: 25034107 - 44319 Dortmund – Asseln**

## A first impression

Bei der angebotenen Immobilie handelt es sich um ein freistehendes, erst 2023 erbautes Niedrigenergiehaus in Dortmund-Asseln.

Die Immobilie überzeugt durch die zeitlose, wertige Ausstattung und den gelungenen, großzügigen Grundriss.

Herzstück des Hauses ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Küche, der durch seine Offenheit und Helligkeit ein modernes Wohngefühl vermittelt. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.

Im Erdgeschoss befindet sich zusätzlich ein vielseitig nutzbares Zimmer, das sich hervorragend als Arbeits-, Gäste- oder Hobbyzimmer eignet. Ein separates Gästebad mit Dusche im Erdgeschoss rundet diese Ebene komfortabel ab.

Das Obergeschoss bietet ausreichend Platz für die ganze Familie: Vier gut geschnittene Schlafzimmer lassen sich individuell nutzen – ob als Kinder-, Schlaf- oder Ankleidezimmer. Das große Familienbad überzeugt mit einer Badewanne und einer separaten Dusche und lädt zum Entspannen ein.

Auch die Außen- und Stellplatzsituation lässt keine Wünsche offen: Zwei Freiplätze sowie eine besonders lange Garage mit ca. 9 m Länge bieten ausreichend Platz für Fahrzeuge, Fahrräder und zusätzlichen Stauraum.

Dieses moderne Einfamilienhaus vereint zeitgemäßen Wohnkomfort, eine familienfreundliche Raumaufteilung und eine ruhige, dennoch gut angebundene Lage – ein Zuhause zum Wohlfühlen.

Property ID: 25034107 - 44319 Dortmund – Asseln

## Details of amenities

Niedrigenergiehaus  
Fußbodenheizung  
Belüftungsanlage  
zwei Badezimmer  
fünf Schlafzimmer  
Garage (ca. 9m)  
zwei Außenstellplätze

**Property ID: 25034107 - 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 Ostholt“, laden zur Erholung im Grünen ein.

In Asseln finden sich zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte, Bäckereien, Kindergärten und Schulen.

**Property ID: 25034107 - 44319 Dortmund – Asseln**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.10.2033.

Endenergiebedarf beträgt 17.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25034107 - 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](mailto:dortmund@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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