

Dortmund – Wellinghofen

Top sanierte 4-Zimmerwohnung in Wellinghofen

Property ID: 26034004



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 197.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 70 m² • ROOMS: 4

Property ID: 26034004 - 44265 Dortmund – Wellinghofen

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

Property ID: 26034004 - 44265 Dortmund – Wellinghofen

At a glance

Property ID	26034004
Living Space	ca. 70 m²
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1963

Purchase Price	197.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2018
Condition of property	Renovated
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 12 m²
Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26034004 - 44265 Dortmund – Wellinghofen

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	111.70 kWh/m²a
Energy certificate valid until	19.06.2034	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1963

Property ID: 26034004 - 44265 Dortmund – Wellinghofen

The property



Property ID: 26034004 - 44265 Dortmund – Wellinghofen

The property



Property ID: 26034004 - 44265 Dortmund – Wellinghofen

The property



Property ID: 26034004 - 44265 Dortmund – Wellinghofen

The property



Property ID: 26034004 - 44265 Dortmund – Wellinghofen

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: 26034004 - 44265 Dortmund – Wellinghofen

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



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

Property ID: 26034004 - 44265 Dortmund – Wellinghofen

A first impression

Bei dieser unkomplizierten Wohnung im 1. Obergeschoss eines Mehrparteienhauses kann man klug investieren und nebenbei das Schöne Wohnen genießen.

Der durchdachte Grundriss ist herrlich praktisch und optimal geschnitten: Es stehen insgesamt drei Schlafzimmer unterschiedlicher Größe zur Verfügung, ein helles, modernes Duschbad, eine zeitlose, geräumige Küche sowie ein Wohn-Esszimmer mit Zugang auf den West-Balkon.

Die Wohnung wurde in den Jahren 2016 - 2018 saniert und strahlt heute noch genauso wie damals.

Ein eigener Kellerraum mit Waschmaschinenanschluss rundet das Bild sehr gut ab. Das Auto kann praktisch direkt an der Straße abgestellt werden.

Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung von den Vorteilen einer eigenen Wohnung mit ausreichend Platz für später.

Rufen Sie uns an und vereinbaren Sie einen individuellen Besichtigungstermin.
Wir freuen uns auf Sie.

Property ID: 26034004 - 44265 Dortmund – Wellinghofen

Details of amenities

Die Wohnung wurde in den Jahren 2016 - 2018 von den jetzigen Eigentümern aufwendig renoviert und modernisiert.

Folgende Arbeiten wurden umgesetzt:

Bad / Sanitär in 2016:

- Erneuerung der Dusche
- Austausch von WC und Waschbecken
- neue Fliesen

Küche in 2016:

- neue Küchenanschlüsse (Wasser, Abwasser, Strom)
- neuer Fliesenspiegel
- Einbau der Küche

Bodenbeläge in 2016:

- Hochwertiger Laminatboden in allen Wohnräumen
- Fliesenböden in Bad und Küche
- Erneuerung der Sockelleisten

Wände & Decken in 2016:

- gespachtelt und gestrichen

Fenster & Türen in 2013:

- Austausch der kompletten Fenster mit Wärme- und Schallschutz
- Einbau komplett neuer Innentüren

Heizung & Energie in 2018:

- Austausch der Heizkörper
- Einbau moderner Thermostate
- Balkonbelag und Geländer wurden modernisiert

Eigener Kellerraum, ca. 17 m², mit Waschmaschinen- und Trockneranschluss.

Die Haus-Giebelwand wird gemäß Eigentümerbeschluss in 2026 neu gedämmt.

Property ID: 26034004 - 44265 Dortmund – Wellinghofen

All about the location

Der Stadtteil Dortmund-Wellinghofen belegt auf der Beliebtheits-Skala für Dortmund weiterhin vordere Plätze.

Das liegt einerseits an einem gewachsenen Umfeld und der direkten Anbindung ins Grüne (das Niederhofer Holz liegt gegenüber) und andererseits an der hervorragenden verkehrlichen Anbindung (die Witbräucker Straße und die B 54 sind schnell erreichbar und damit auch die Autobahnen A 45 und A 1).

REWE und Co. sowie Ärzte / Apotheken findet man auf dem nahe gelegenen Höchsten.

Property ID: 26034004 - 44265 Dortmund – Wellinghofen

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 19.6.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 111.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963.
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 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: 26034004 - 44265 Dortmund – Wellinghofen

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