

Dortmund - Wellinghofen

Lichtdurchflutete 3,5-Zimmer-Wohnung mit Balkon und tollem Ausblick

Property ID: 26034035



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 215.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 67 m² • ROOMS: 3.5

Property ID: 26034035 - 44265 Dortmund - Wellinghofen

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

Property ID: 26034035 - 44265 Dortmund - Wellinghofen

At a glance

| | | | |
|----------------------|-----------------------|--------------------------|---|
| Property ID | 26034035 | Purchase Price | 215.000 EUR |
| Living Space | ca. 67 m ² | Type | Apartment |
| Floor | 1 | Commission | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Rooms | 3.5 | Condition of property | Well-maintained |
| Bedrooms | 2 | Construction method | Solid |
| Bathrooms | 1 | Usable Space | ca. 10 m ² |
| Year of construction | 1963 | Equipment | Built-in kitchen, Balcony |

Property ID: 26034035 - 44265 Dortmund - Wellinghofen

Energy Data

| | | | |
|--------------------------------|-------------------|--|----------------------------------|
| Energy Source | Gas | Energy Certificate | Energy consumption certificate |
| Energy certificate valid until | 03.01.2028 | Final energy consumption | 137.10 kWh/m²a |
| | | Energy efficiency class | E |
| | | Year of construction according to energy certificate | 1963 |

Property ID: 26034035 - 44265 Dortmund - Wellinghofen

The property



Property ID: 26034035 - 44265 Dortmund - Wellinghofen

The property



Property ID: 26034035 - 44265 Dortmund - Wellinghofen

The property



Property ID: 26034035 - 44265 Dortmund - Wellinghofen

The property



Property ID: 26034035 - 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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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: 26034035 - 44265 Dortmund - Wellinghofen

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0231-49 66 55 0

www.von-poll.com

Property ID: 26034035 - 44265 Dortmund - Wellinghofen

A first impression

Die hier angebotene Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 67 m² befindet sich in einem gepflegten Zustand und besticht durch ihre funktionale Raumaufteilung. Insgesamt stehen 3,5 Zimmer zur Verfügung, darunter zwei Schlafzimmer sowie ein Badezimmer.

Beim Betreten der Wohnung gelangt man zunächst in einen geräumigen Flur. Von hier aus eröffnet sich die Möglichkeit, sämtliche Räume der Wohnung bequem zu erreichen. Das Wohnzimmer ist dank mehrerer Fenster und eines Zugangs zum Balkon lichtdurchflutet und bietet Platz für einen Essbereich sowie eine gemütliche Sitzecke. Die Beleuchtung durch integrierte Deckenspots sorgt für eine angenehme Atmosphäre. Vom Wohnzimmer aus führt eine Tür direkt auf den Balkon, der ausreichend Platz für Sitzmöbel bietet und einen schönen Blick auf die umliegende Nachbarschaft mit gepflegten Einfamilienhäusern gewährt.

Die Küche ist länglich geschnitten und mit modernen, weißen Einbaumöbeln sowie sämtlichen notwendigen Elektrogeräten ausgestattet. Hier ist ebenfalls Platz für eine Waschmaschine integriert, was den Alltag besonders komfortabel macht. Das Fenster in der Küche bietet einen angenehmen Ausblick ins Grüne und sorgt zugleich für eine gute Belüftung.

Das große Schlafzimmer überzeugt mit viel Platz und einem Blick auf die grüne Umgebung. Das Kinderzimmer ist ebenfalls hell gestaltet und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, zum Beispiel als Arbeits- oder Gästezimmer.

Das Badezimmer ist funktional gehalten und rundet das Raumangebot der Wohnung ab.

Besonders hervorzuheben ist der einheitliche, moderne Boden, welcher sich durch fast alle Wohnräume zieht und eine wohnliche Atmosphäre schafft. Die gesamte Wohnung vermittelt einen äußerst gepflegten Eindruck.

Überzeugen Sie sich vor Ort von den Vorzügen dieser Wohnung und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

Property ID: 26034035 - 44265 Dortmund - Wellinghofen

All about the location

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und gefragter Wohnlage im Dortmunder Stadtteil Wellinghofen. Die Infrastruktur in der direkten Umgebung ist vielseitig: Supermärkte, Apotheken sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Gehminuten erreichbar und ermöglichen eine komfortable Alltagsgestaltung.

Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe und sorgt für eine gute Anbindung an die umliegenden Stadtteile sowie die Dortmunder Innenstadt.

Kindertagesstätten und Schulen befinden sich im näheren Umfeld und sind größtenteils bequem zu Fuß erreichbar. Ergänzt wird die Lage durch nahegelegene Grünflächen und Naherholungsgebiete, die vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung im Freien bieten.

Property ID: 26034035 - 44265 Dortmund - Wellinghofen

Other information

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.

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: 26034035 - 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