

Dortmund - Lückleberg

# modernes, freistehendes Einfamilienhaus in familienfreundlicher Lage

Property ID: 26034070



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

**PURCHASE PRICE: 549.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 120 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 437 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26034070 - 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: 26034070 - 44229 Dortmund - Lücklemborg**

## At a glance

<b>Property ID</b>	<b>26034070</b>	<b>Purchase Price</b>	<b>549.000 EUR</b>
<b>Living Space</b>	<b>ca. 120 m<sup>2</sup></b>	<b>House</b>	<b>Single-family house / Detached house</b>
<b>Roof Type</b>	<b>Gabled roof</b>	<b>Commission</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Rooms</b>	<b>4</b>	<b>Condition of property</b>	<b>Well-maintained</b>
<b>Bedrooms</b>	<b>3</b>	<b>Construction method</b>	<b>Solid</b>
<b>Bathrooms</b>	<b>2</b>	<b>Usable Space</b>	<b>ca. 8 m<sup>2</sup></b>
<b>Year of construction</b>	<b>2014</b>	<b>Equipment</b>	<b>Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen</b>
<b>Type of parking</b>	<b>5 x Outdoor parking space</b>		

Property ID: 26034070 - 44229 Dortmund - Lücklemborg

## Energy Data

Type of heating	<b>Underfloor heating</b>	Energy Certificate	<b>Energy demand certificate</b>
Energy Source	<b>Gas</b>	Final Energy Demand	<b>60.71 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Energy certificate valid until	<b>10.02.2036</b>	Energy efficiency class	<b>B</b>
Power Source	<b>Gas</b>	Year of construction according to energy certificate	<b>2014</b>

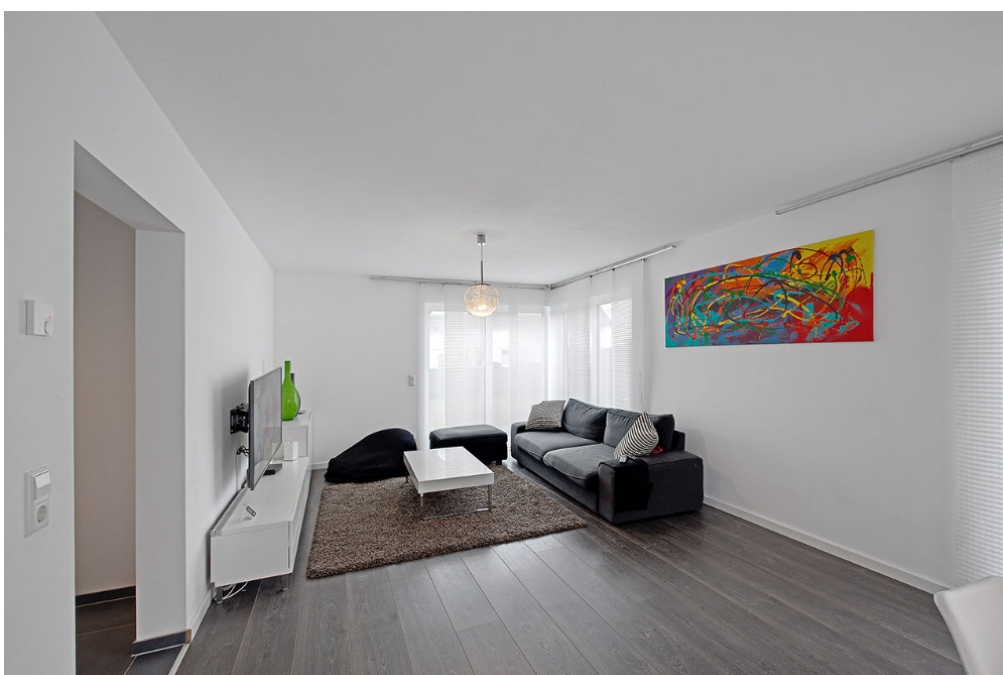
Property ID: 26034070 - 44229 Dortmund - Lücklemborg

## The property



Property ID: 26034070 - 44229 Dortmund - Lücklemborg

## The property



Property ID: 26034070 - 44229 Dortmund - Lücklemborg

## The property



Property ID: 26034070 - 44229 Dortmund - Lücklemborg

## The property



Property ID: 26034070 - 44229 Dortmund - Lücklemborg

## The property



Property ID: 26034070 - 44229 Dortmund - Lücklemberg

## The property



**Property ID: 26034070 - 44229 Dortmund - Lücklemburg**

## **A first impression**

In einer der gefragtesten Wohnlagen des Dortmunder Südens präsentiert sich dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Baujahr 2014 als ideales Zuhause für Familien, die Wert auf modernes Wohnen und eine durchdachte Raumaufteilung legen. Die ruhige und grüne Umgebung von Lücklemburg verbindet ein hohes Maß an Lebensqualität mit einer hervorragenden Infrastruktur.

Das Erdgeschoss überzeugt mit einem großzügigen Wohn- und Essbereich, der gemeinsam mit der offenen Küche das Herzstück des Hauses bildet. Große Fensterflächen schaffen eine helle und freundliche Wohnatmosphäre. Ergänzt wird diese Ebene durch ein praktisches Gästebad mit Dusche sowie einen Hauswirtschaftsraum mit zusätzlicher Abstellfläche.

Im Obergeschoss stehen drei gut geschnittene Schlafzimmer zur Verfügung, die sich flexibel als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lassen. Das moderne Tageslichtbad ist sowohl mit einer Badewanne als auch mit einer separaten Dusche ausgestattet und bietet somit höchsten Komfort für die ganze Familie.

Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgen Rollläden im gesamten Haus. Das großzügige Stellplatzangebot mit drei Außenstellplätzen bietet ausreichend Platz für mehrere Fahrzeuge und unterstreicht die Familienfreundlichkeit dieser Immobilie.

Ein modernes Zuhause in attraktiver Lage – ideal für alle, die großzügiges Wohnen, zeitgemäße Ausstattung und die Vorzüge des beliebten Dortmunder Südens miteinander verbinden möchten.

**Property ID: 26034070 - 44229 Dortmund - Lücklemberg**

## **Details of amenities**

**freistehendes Einfamilienhaus**

- inkl. moderner Einbauküche
- Rollläden
- Gästebadezimmer mit Dusche
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- Fußbodenheizung
- Solarthermie für die Warmwasseraufbereitung
- Wohnraumbelüftung mit Wärmerückgewinnung
- Fassade frisch gestrichen
- drei Außenstellplätze
- ruhige Sackgassenlage

**Property ID: 26034070 - 44229 Dortmund - Lücklemborg**

## **All about the location**

Im Herzen des Stadtteils Hombruch liegt der beschauliche Wohnbezirk Lücklemborg, der eine ruhige und grüne Oase inmitten der Stadt bildet. Die unmittelbare Nähe zum idyllischen Rombergpark lädt zu entspannten Spaziergängen und vielfältigen Freizeitaktivitäten im Freien ein – ein Paradies für Kinder und Eltern gleichermaßen. Die harmonische Nachbarschaft und die sichere Wohnlage schaffen ein vertrauensvolles Umfeld, in dem Familien sich entfalten und gemeinsam wachsen können.

In puncto Infrastruktur überzeugt Lücklemborg durch seine Nähe zu erstklassigen Bildungseinrichtungen, die in wenigen Minuten mit dem Fahrrad oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar sind. Kindergärten und Schulen befinden sich in fußläufiger Entfernung, sodass der tägliche Weg zur Bildungseinrichtung stressfrei und sicher gestaltet werden kann. Auch medizinische Versorgung ist dank nahegelegener Arztpraxen und Apotheken gewährleistet, die schnell erreichbar sind. Für die tägliche Versorgung und das kulinarische Wohl sorgen charmante Cafés und familienfreundliche Restaurants in der Umgebung, die zum Verweilen und gemeinsamen Genießen einladen. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist hervorragend. Die exzellente Verkehrsanbindung an umliegende Bundesstraßen und Autobahnen (z.B. B54, B1, A1,...), den öffentlichen Nahverkehr, sowie der nahegelegene Flughafen schaffen ideale Voraussetzungen für eine ausgewogene Work-Life-Balance.

Für Familien, die Wert auf eine ausgewogene Kombination aus naturnahem Wohnen, Sicherheit und guter Erreichbarkeit legen, bietet Lücklemborg eine ideale Lebensqualität. Hier finden Sie nicht nur ein Zuhause, sondern einen Ort, an dem Ihre Kinder sicher aufwachsen und Sie gemeinsam eine glückliche Zukunft gestalten können.

**Property ID: 26034070 - 44229 Dortmund - Lücklemborg**

## Other information

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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: 26034070 - 44229 Dortmund - Lücklemborg**

## 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)**