

Dortmund – Oespe

# Single/two-family house on a large plot in a quiet, green residential area near the Dorneywald forest

*Property ID: 25061028*



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

PURCHASE PRICE: 525.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 181 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 816 m<sup>2</sup>

Property ID: 25061028 - 44149 Dortmund – Oespel

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

Property ID: 25061028 - 44149 Dortmund – Oespel

## At a glance

Property ID	25061028	Purchase Price	525.000 EUR
Living Space	ca. 181 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Construction method	Solid
Rooms	5	Usable Space	ca. 43 m <sup>2</sup>
Year of construction	1936		
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 25061028 - 44149 Dortmund – OespeI

## Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	324.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	23.09.2028	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1936

Property ID: 25061028 - 44149 Dortmund – Oespel

## The property



Property ID: 25061028 - 44149 Dortmund – Oespel

## The property



Property ID: 25061028 - 44149 Dortmund – Oespel

## The property



Property ID: 25061028 - 44149 Dortmund – Oespel

## The property



Property ID: 25061028 - 44149 Dortmund – Oespel

## The property



Property ID: 25061028 - 44149 Dortmund – Oespel

## The property



Property ID: 25061028 - 44149 Dortmund – Oespel

## The property



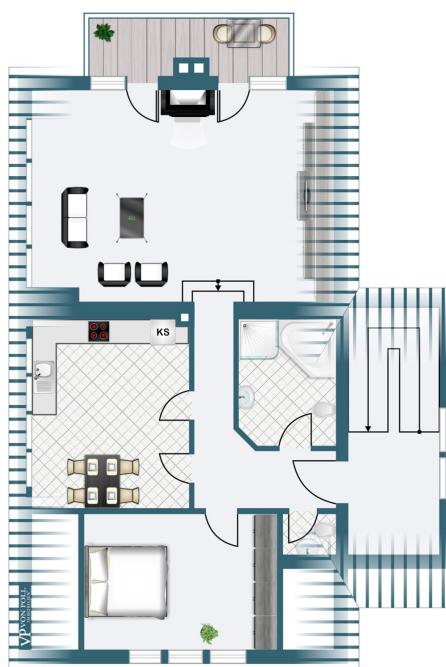
Property ID: 25061028 - 44149 Dortmund – Oespel

## The property



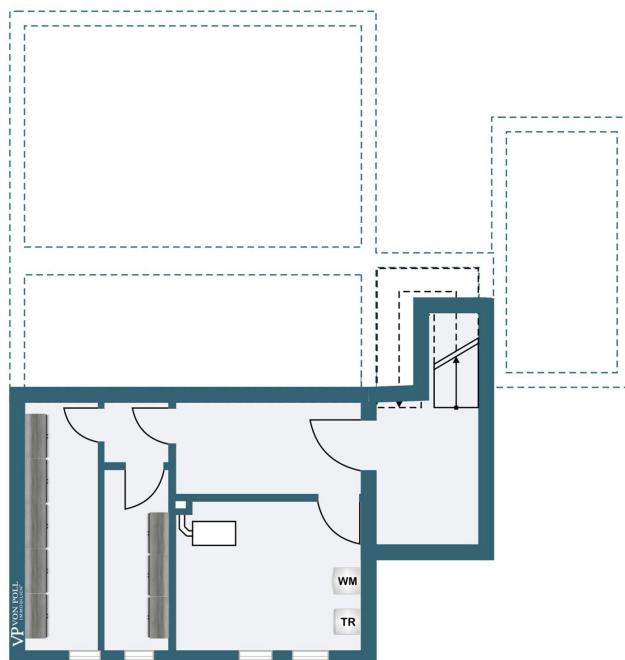
Property ID: 25061028 - 44149 Dortmund – Oespel

## The property



Property ID: 25061028 - 44149 Dortmund – Oespel

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0234 - 97 88 894 0

Shop Bochum | Hattinger Straße 44 | 44789 Bochum | [bochum@von-poll.com](mailto:bochum@von-poll.com)

Property ID: 25061028 - 44149 Dortmund – Oespel

## A first impression

This attractive property was solidly built as a single-family home on a large plot of land in 1936 and converted into a two-family house in 1990. It has a partial basement. The ground-floor apartment opens into a spacious entrance hall with a cloakroom, from which all rooms are accessed. The generous living/dining area features a fireplace and has access to the terrace and garden. The kitchen is adjacent. At the front of the apartment are the master bedroom and children's room. The modern bathroom has a shower. The top-floor apartment begins with a hallway and includes a guest toilet. The spacious living room features a wood-burning stove and provides access to a balcony with a lovely view of the garden. The roomy kitchen offers ample space for a dining area. The master bedroom has room for a large wardrobe. The bathroom has both a shower and a bathtub. The apartment is currently rented to a reliable tenant. The basement contains the boiler room and utility room, as well as two storage rooms. The garden is very generously sized. It faces north and features large lawns and wooded areas. A garage and parking spaces in front of the garage complete the offering.

Property ID: 25061028 - 44149 Dortmund – Oespel

## Details of amenities

- Fußbodenbelag überwiegend Fliesen, bzw. Laminat
- Holz-, bzw. Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Kamine im Wohnbereich beider Wohnungen
- Moderne Bäder
- Gas-Etagenheizung
- PKW-Garage und Stellplätze

**Property ID: 25061028 - 44149 Dortmund – Oespel**

## All about the location

Dieses Wohnhaus liegt in einer gewachsenen, ruhigen und grünen Wohnlage in Dortmund-Oespel in der Nähe der Stadtgrenze zu Witten und Bochum. In unmittelbarer Nähe liegen ausgedehnten Feld- und Waldflächen. Das Naturschutzgebiet Dorneywald liegt fast vor der Haustür. Der Indupark in Dortmund-Kley ist hervorragend erreichbar, ebenso die Dortmunder Universität. Schulen und Kindergärten liegen in geringer, zumeist fußläufiger Entfernung.

Durch die hervorragende Anbindung an die A45 erreichen Sie schnell die umliegenden Städte. Der S-Bahnhof in Dortmund-Oespel ist fußläufig erreichbar. Außerdem verkehren in unmittelbarer Nähe mehrere Buslinien.

**Property ID: 25061028 - 44149 Dortmund – Oespel**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.9.2028.

Endenergiebedarf beträgt 324.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1936.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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: 25061028 - 44149 Dortmund – Oespel**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Michael Kayka

---

Hattinger Straße 44, 44789 Bochum

Tel.: +49 234 - 97 88 894 0

E-Mail: [bochum@von-poll.com](mailto:bochum@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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