

Dortmund – Lütgendortmund

Quietly located condominium with balcony

Property ID: 25283028



PURCHASE PRICE: 119.500 EUR • LIVING SPACE: ca. 58,74 m² • ROOMS: 2

Property ID: 25283028 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

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

Property ID: 25283028 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

At a glance

Property ID	25283028
Living Space	ca. 58,74 m ²
Floor	2
Rooms	2
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1983
Type of parking	1 x Outdoor parking space

Purchase Price	119.500 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2014
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Equipment	Balcony

Property ID: 25283028 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	117.60 kWh/m²a
Energy certificate valid until	20.09.2028	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1983

Property ID: 25283028 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

The property



Property ID: 25283028 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

The property



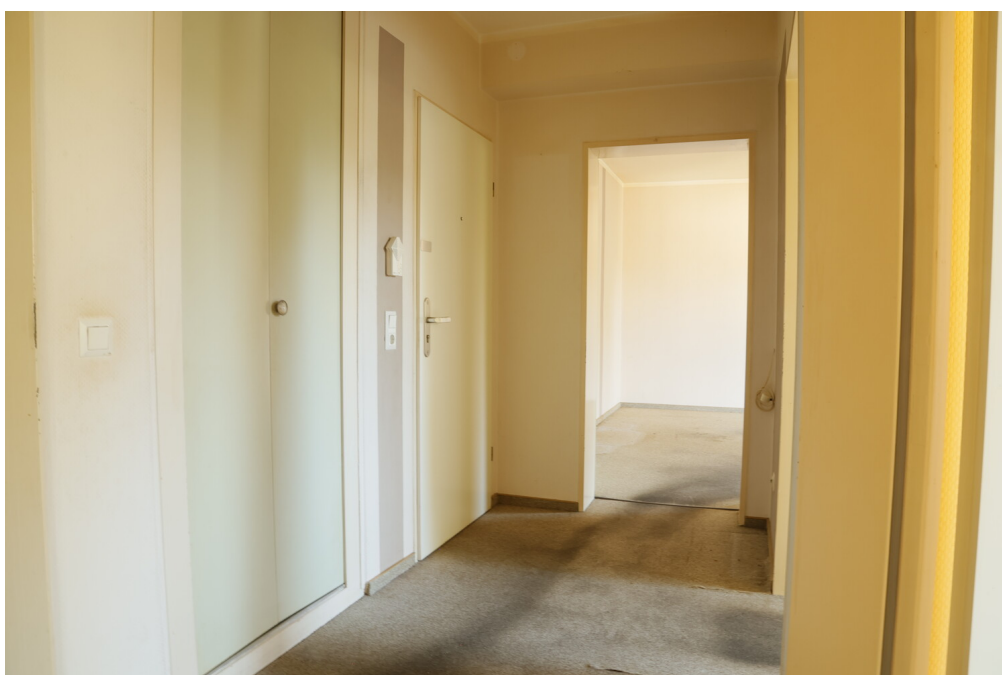
Property ID: 25283028 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

The property



Property ID: 25283028 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

The property



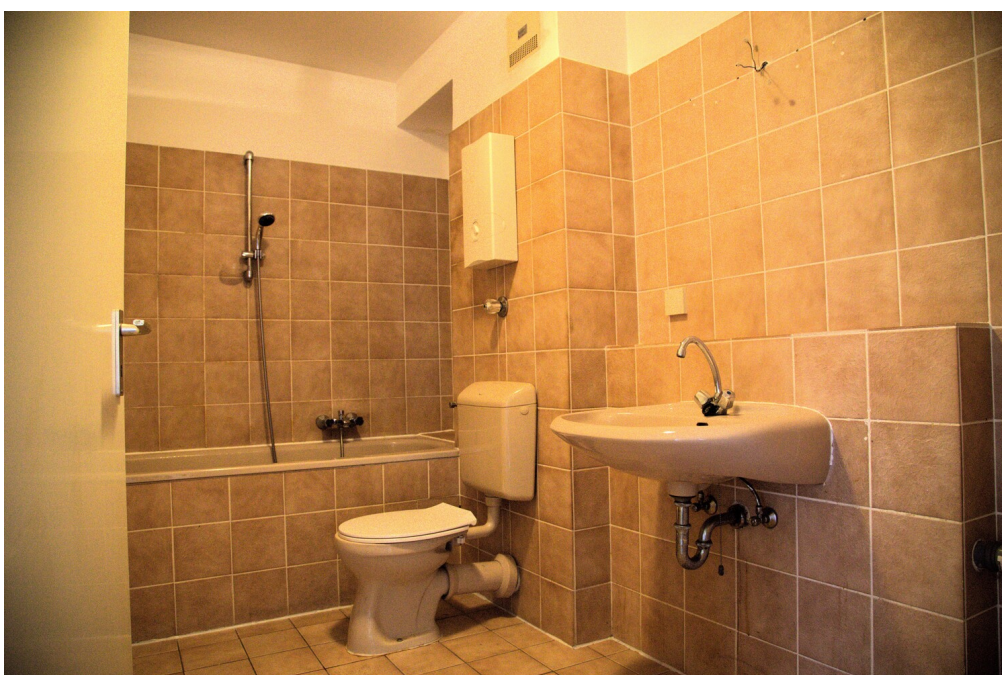
Property ID: 25283028 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

The property



Property ID: 25283028 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

The property



Property ID: 25283028 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25283028 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

A first impression

This generously proportioned two-room apartment, with approximately 59 m² of living space, is situated in a quiet location within a well-maintained residential complex built in 1983. The property offers an ideal combination of a central location and a high quality of life. The excellent public transport connections are particularly attractive for working professionals and seniors alike: a bus stop is only about 50 meters away. The apartment boasts a well-designed floor plan. The centerpiece is the spacious living room. From here, you have direct access to the balcony, which offers a lovely view of the communal garden. This outdoor space is perfect for relaxing evenings. The roomy bedroom provides ample space for a double bed and storage for your personal belongings. The layout allows for flexible use – from a private retreat to a practical workspace. The functional kitchen offers space for all necessary kitchen cabinets as well as a small dining area. A storage room within the apartment provides additional storage for household items. The interior bathroom is equipped with a bathtub, a sink, and a toilet. The apartment is in need of renovation, offering buyers the flexibility to realize their personal living ideas. In 2014, the heating system was replaced as part of a modernization project, so you benefit from a modern central heating system. The remaining fixtures and fittings are of a contemporary, average quality. Further advantages of this apartment include its quiet location on the edge of the complex, its solid construction, and its proximity to other residential units. The well-maintained complex features spacious green areas available to all residents. Another plus is the assigned parking space in the immediate vicinity of the building, providing convenient parking. The apartment is suitable for both singles and couples who value good transport links and a well-designed layout. With its quiet location, balcony overlooking the garden, and practical storage room, this property presents an attractive option for those seeking space for their own design ideas. Please feel free to arrange a viewing appointment to experience the advantages of this property firsthand.

Property ID: 25283028 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

All about the location

Dortmund, insbesondere der westliche Stadtteil mit der Postleitzahl 44388, überzeugt als dynamischer und zukunftsorientierter Immobilienstandort mit einem stabilen Wachstumspotenzial. Die Stadt zeichnet sich durch eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur und eine vielfältige, internationale Gemeinschaft aus, die eine solide Basis für nachhaltige Wertentwicklung bietet. Die exzellente Infrastruktur mit erstklassiger medizinischer Versorgung, einem breitgefächerten Bildungsangebot sowie einer hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, Autobahnen und den Flughafen schafft optimale Voraussetzungen für wirtschaftliche Stabilität und Lebensqualität. Die kontinuierliche Transformation ehemaliger Industrieflächen in moderne Wohn- und Mischgebiete sowie Investitionen in digitale Infrastruktur unterstreichen die Attraktivität dieses Standorts für langfristige Kapitalanlagen.

Der Stadtteil Lütgendortmund präsentiert sich als besonders stabiler und familienfreundlicher Bereich mit moderatem Bevölkerungswachstum und einer ausgewogenen Mischung aus Bestandsimmobilien und Neubauprojekten. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, darunter die S-Bahn-Station Dortmund-Lütgendortmund Nord in nur zwei Minuten Fußweg, sowie die Nähe zu wichtigen Autobahnanschlüssen gewährleisten eine hervorragende Erreichbarkeit. Diese Faktoren, kombiniert mit einer sicheren und gut entwickelten Infrastruktur, machen Lütgendortmund zu einem verlässlichen und wertbeständigen Investitionsstandort innerhalb der starken Dortmunder Wirtschaftsregion.

Das Angebot an nahegelegenen Annehmlichkeiten ist vielfältig und unterstützt die Attraktivität des Standortes nachhaltig. Im Bereich Bildung befinden sich Kindertageseinrichtungen wie das DRK Spatzennest nur zwei Minuten zu Fuß entfernt sowie weiterführende Schulen wie die Heinrich-Böll-Gesamtschule in einem Umkreis von acht bis neun Minuten zu Fuß. Die medizinische Versorgung ist mit dem Knappschaftskrankenhaus Lütgendortmund und mehreren Apotheken innerhalb von etwa 13 Minuten Fußweg hervorragend gewährleistet. Für die Nahversorgung stehen diverse Supermärkte wie Netto, PENNY und REWE in einem Radius von 12 bis 14 Minuten zu Fuß zur Verfügung. Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten bieten zahlreiche Parks und Sportanlagen, die in wenigen Minuten erreichbar sind, sowie kulturelle Einrichtungen wie das Bürgerhaus Bövinghausen, das in 23 Minuten zu Fuß erreichbar ist. Die unmittelbare Nähe zu mehreren Buslinien und S-Bahn-Stationen, darunter Feldgarten (1 Minute Fußweg) und Dortmund-Lütgendortmund (12 Minuten Fußweg), garantiert eine optimale Vernetzung.

Für Investoren bietet dieser Standort eine Kombination aus stabiler Nachfrage, wachsender Infrastruktur und nachhaltiger Wertsteigerung. Die ausgewogene Mischung aus Wohnqualität, wirtschaftlicher Dynamik und hervorragender Verkehrsanbindung macht Lütgendortmund zu einem besonders attraktiven und zukunftssicheren Investmentstandort in Dortmund.

Property ID: 25283028 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 20.9.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 117.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983.
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: 25283028 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Martha Seiffert

Am Markt 7, 44575 Castrop-Rauxel
Tel.: +49 2305 - 44 32 08 0
E-Mail: Castrop.Rauxel@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com