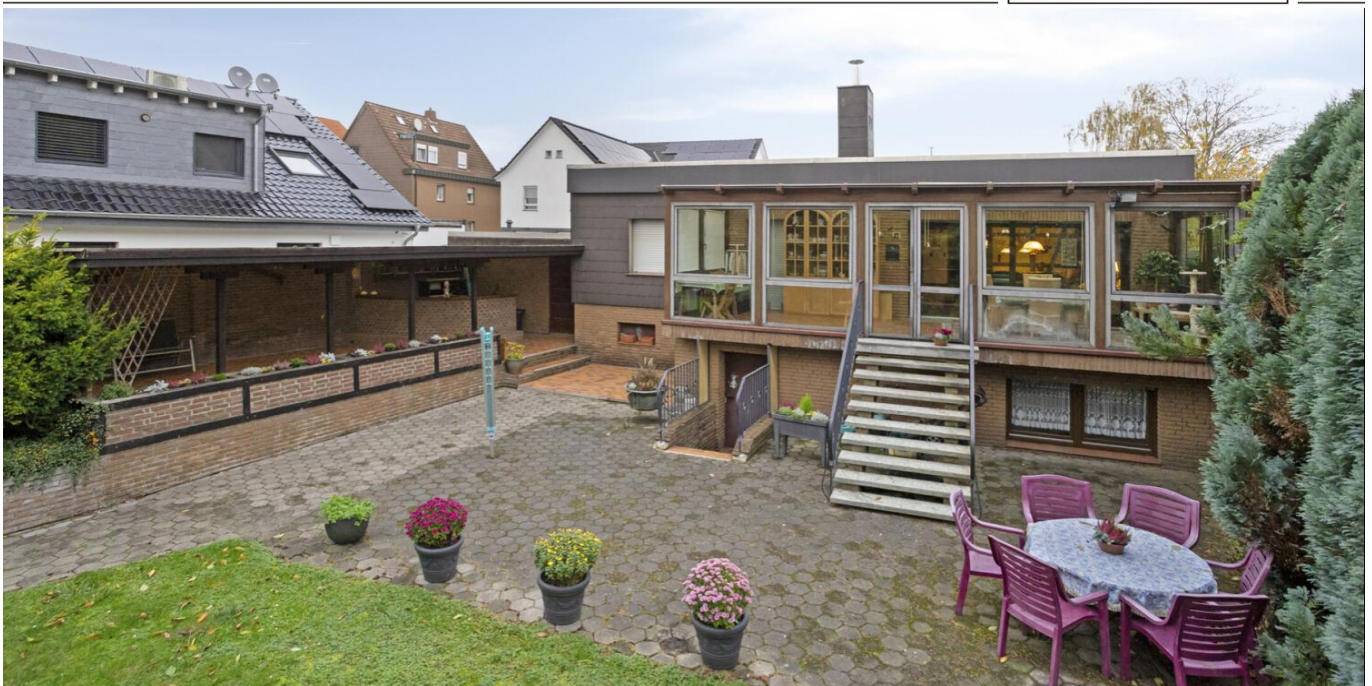


Dortmund

*****Bungalow mit separaten Gewerbeanteil *****
Möglichkeiten zur Erweiterung der Wohnfläche
vorhanden ***

Property ID: 25283032



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 779.455 EUR • LIVING SPACE: ca. 174 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 1.660 m²

Property ID: 25283032 - 44388 Dortmund

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

Property ID: 25283032 - 44388 Dortmund

At a glance

Property ID	25283032	Purchase Price	779.455 EUR
Living Space	ca. 174 m²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	5	Modernisation / Refurbishment	2008
Bedrooms	3	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	1	Construction method	Solid
Year of construction	1981	Usable Space	ca. 148 m²
Type of parking	4 x Outdoor parking space, 2 x Garage	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use

Property ID: 25283032 - 44388 Dortmund

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	124.20 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	30.04.2035	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1981

Property ID: 25283032 - 44388 Dortmund

The property



Property ID: 25283032 - 44388 Dortmund

The property



Property ID: 25283032 - 44388 Dortmund

The property



Property ID: 25283032 - 44388 Dortmund

The property



Property ID: 25283032 - 44388 Dortmund

The property



Property ID: 25283032 - 44388 Dortmund

The property



Property ID: 25283032 - 44388 Dortmund

The property



Property ID: 25283032 - 44388 Dortmund

The property



Property ID: 25283032 - 44388 Dortmund

The property



Property ID: 25283032 - 44388 Dortmund

The property



Property ID: 25283032 - 44388 Dortmund

The property



Property ID: 25283032 - 44388 Dortmund

The property



Property ID: 25283032 - 44388 Dortmund

The property



Property ID: 25283032 - 44388 Dortmund

The property



Property ID: 25283032 - 44388 Dortmund

The property



Property ID: 25283032 - 44388 Dortmund

The property



Property ID: 25283032 - 44388 Dortmund

The property



Property ID: 25283032 - 44388 Dortmund

The property



Property ID: 25283032 - 44388 Dortmund

The property



Property ID: 25283032 - 44388 Dortmund

The property



Property ID: 25283032 - 44388 Dortmund

The property



Property ID: 25283032 - 44388 Dortmund

The property



Property ID: 25283032 - 44388 Dortmund

The property



Property ID: 25283032 - 44388 Dortmund

The property



Property ID: 25283032 - 44388 Dortmund

The property



Property ID: 25283032 - 44388 Dortmund

The property



Property ID: 25283032 - 44388 Dortmund

The property



Property ID: 25283032 - 44388 Dortmund

A first impression

Das im Jahr 1981 errichtete Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in solider Bauweise im Dortmunder.

Die Immobilie verfügt über eine durchdachte und großzügige Aufteilung. Insgesamt bietet sie drei Schlafzimmer. Der Wohnbereich überzeugt zudem durch eine offene Küche sowie einen offenen Kamin, der eine angenehme Wohnatmosphäre schafft. Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung.

Das Gebäude ist teilweise unterkellert und bietet somit zusätzliche Abstell- und Nutzungsmöglichkeiten.

Die Gewerbeinheit die bislang als Praxis genutzt wurde, steht nun leer sodass Sie frei entscheiden können, ob Sie diese selbst nutzen oder vermieten möchten. Diese beinhaltet eine Anmeldung, ein Wartezimmer, 10 Behandlungsräume, einen Mitarbeiterraum sowie zwei Toiletten. Alle Zimmer verfügen über Tageslicht.

Im Außenbereich stehen vier Freiplätze zur Verfügung. Ein Wintergarten sowie eine überdachte Terrasse mit integrierter Außenbar erweitern den Wohnbereich und schaffen attraktive Aufenthaltsflächen im Freien.

Lassen Sie sich von den vorhandenen Möglichkeiten überzeugen und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir stehen Ihnen gerne für weitere Informationen und eine individuelle Beratung zur Verfügung.

Property ID: 25283032 - 44388 Dortmund

Details of amenities

- + **Keller**
- + **Wintergarten**
- + **Offener Kamin**
- + **Offene Küche**
- + **Esszimmer**
- + **Fenster mit Rollläden**
- + **großer Garten**
- + **Zentralheizung**
- + **4 Freiplätze**
- + **Terrasse überdacht mit Aussenbar**
- + **Ausbaureserve**
- + **Alarmanlage**
- + **Doppelgarage (elektrisches Tor) sowie Einzelgarage**

Property ID: 25283032 - 44388 Dortmund

All about the location

Dortmund-Lütgendortmund befindet sich im Westen der Stadt und überzeugt durch seine attraktive Lage an den Stadtgrenzen zu Bochum und Castrop-Rauxel sowie in unmittelbarer Nähe zu den Dortmunder Stadtteilen Kley und Eichlinghofen.

Eine gute Verkehrsanbindung ist durch die schnelle Erreichbarkeit der Autobahnen A40 und A45 gewährleistet. Ergänzt wird dies durch eine solide Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, wodurch sich Pendelwege komfortabel gestalten lassen.

Eine Bushaltestelle befindet sich in ca. 100m Entfernung.

Property ID: 25283032 - 44388 Dortmund

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 Handelsregistersauszugs, 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: 25283032 - 44388 Dortmund

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