

Dortmund – Wellinghofen

Top sanierte 4-Zimmerwohnung in Wellinghofen

Número de propiedad: 26034004



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 197.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 70 m² • HABITACIONES: 4

Número de propiedad: 26034004 - 44265 Dortmund – Wellinghofen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 26034004 - 44265 Dortmund – Wellinghofen

De un vistazo

Número de propiedad	26034004	Precio de compra	197.000 EUR
Superficie habitable	ca. 70 m ²	Piso	Piso
Habitaciones	4	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	3	Modernización / Rehabilitación	2018
Baños	1	Estado de la propiedad	Estructura
Año de construcción	1963	Método de construcción	Sólido
		Espacio utilizable	ca. 12 m ²
		Características	Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 26034004 - 44265 Dortmund – Wellinghofen

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	111.70 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	19.06.2034	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1963

Número de propiedad: 26034004 - 44265 Dortmund – Wellinghofen

La propiedad



Número de propiedad: 26034004 - 44265 Dortmund – Wellinghofen

La propiedad



Número de propiedad: 26034004 - 44265 Dortmund – Wellinghofen

La propiedad



Número de propiedad: 26034004 - 44265 Dortmund – Wellinghofen

La propiedad



Número de propiedad: 26034004 - 44265 Dortmund – Wellinghofen

La propiedad



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

Número de propiedad: 26034004 - 44265 Dortmund – Wellinghofen

La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



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

Número de propiedad: 26034004 - 44265 Dortmund – Wellinghofen

Una primera impresión

Bei dieser unkomplizierten Wohnung im 1. Obergeschoss eines Mehrparteienhauses kann man klug investieren und nebenbei das Schöne Wohnen genießen.

Der durchdachte Grundriss ist herrlich praktisch und optimal geschnitten: Es stehen insgesamt drei Schlafzimmer unterschiedlicher Größe zur Verfügung, ein helles, modernes Duschbad, eine zeitlose, geräumige Küche sowie ein Wohn-Esszimmer mit Zugang auf den West-Balkon.

Die Wohnung wurde in den Jahren 2016 - 2018 saniert und strahlt heute noch genauso wie damals.

Ein eigener Kellerraum mit Waschmaschinenanschluss rundet das Bild sehr gut ab. Das Auto kann praktisch direkt an der Straße abgestellt werden.

Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung von den Vorteilen einer eigenen Wohnung mit ausreichend Platz für später.

Rufen Sie uns an und vereinbaren Sie einen individuellen Besichtigstermin.
Wir freuen uns auf Sie.

Número de propiedad: 26034004 - 44265 Dortmund – Wellinghofen

Detalles de los servicios

Die Wohnung wurde in den Jahren 2016 - 2018 von den jetzigen Eigentümern aufwendig renoviert und modernisiert.

Folgende Arbeiten wurden umgesetzt:

Bad / Sanitär in 2016:

- Erneuerung der Dusche
- Austausch von WC und Waschbecken
- neue Fliesen

Küche in 2016:

- neue Küchenanschlüsse (Wasser, Abwasser, Strom)
- neuer Fliesenspiegel
- Einbau der Küche

Bodenbeläge in 2016:

- Hochwertiger Laminatboden in allen Wohnräumen
- Fliesenböden in Bad und Küche
- Erneuerung der Sockelleisten

Wände & Decken in 2016:

- gespachtelt und gestrichen

Fenster & Türen in 2013:

- Austausch der kompletten Fenster mit Wärme- und Schallschutz
- Einbau komplett neuer Innentüren

Heizung & Energie in 2018:

- Austausch der Heizkörper
- Einbau moderner Thermostate
- Balkonbelag und Geländer wurden modernisiert

Eigener Kellerraum, ca. 17 m², mit Waschmaschinen- und Trockneranschluss.

Die Haus-Giebelwand wird gemäß Eigentümerbeschluss in 2026 neu gedämmt.

Número de propiedad: 26034004 - 44265 Dortmund – Wellinghofen

Todo sobre la ubicación

Der Stadtteil Dortmund-Wellinghofen belegt auf der Beliebtheits-Skala für Dortmund weiterhin vordere Plätze.

Das liegt einerseits an einem gewachsenen Umfeld und der direkten Anbindung ins Grüne (das Niederhofer Holz liegt gegenüber) und andererseits an der hervorragenden verkehrlichen Anbindung (die Witbräucker Straße und die B 54 sind schnell erreichbar und damit auch die Autobahnen A 45 und A 1).

REWE und Co. sowie Ärzte / Apotheken findet man auf dem nahe gelegenen Höchsten.

Número de propiedad: 26034004 - 44265 Dortmund – Wellinghofen

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.6.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 111.70 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

Número de propiedad: 26034004 - 44265 Dortmund – Wellinghofen

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Deniz Secer

Feldbank 1, 44265 Dortmund

Tel.: +49 231 - 49 66 55 0

E-Mail: dortmund@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com