

Dortmund - Wellinghofen

# Lichtdurchflutete 3,5-Zimmer-Wohnung mit Balkon und tollem Ausblick

Número de propiedad: 26034035



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

PRECIO DE COMPRA: 215.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 67 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3.5

**Número de propiedad: 26034035 - 44265 Dortmund - Wellinghofen**

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

Número de propiedad: 26034035 - 44265 Dortmund - Wellinghofen

## De un vistazo

Número de propiedad	26034035	Precio de compra	215.000 EUR
Superficie habitable	ca. 67 m <sup>2</sup>	Piso	Piso
Piso	1	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	3.5	Estado de la propiedad	cuidado
Dormitorios	2	Método de construcción	Sólido
Baños	1	Espacio utilizable	ca. 10 m <sup>2</sup>
Año de construcción	1963	Características	Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 26034035 - 44265 Dortmund - Wellinghofen

## Datos energéticos

Fuente de energía	<b>Gas</b>	Certificado energético	Certificado de consumo
Certificado energético válido hasta	<b>03.01.2028</b>	Consumo de energía final	<b>137.10 kWh/m²a</b>
		Clase de eficiencia energética	<b>E</b>
		Año de construcción según el certificado energético	<b>1963</b>

Número de propiedad: 26034035 - 44265 Dortmund - Wellinghofen

## La propiedad



Número de propiedad: 26034035 - 44265 Dortmund - Wellinghofen

## La propiedad



Número de propiedad: 26034035 - 44265 Dortmund - Wellinghofen

## La propiedad



Número de propiedad: 26034035 - 44265 Dortmund - Wellinghofen

## La propiedad



Número de propiedad: 26034035 - 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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Número de propiedad: 26034035 - 44265 Dortmund - Wellinghofen

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0231-49 66 55 0

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

**Número de propiedad: 26034035 - 44265 Dortmund - Wellinghofen**

## Una primera impresión

Die hier angebotene Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 67 m<sup>2</sup> befindet sich in einem gepflegten Zustand und besticht durch ihre funktionale Raumaufteilung. Insgesamt stehen 3,5 Zimmer zur Verfügung, darunter zwei Schlafzimmer sowie ein Badezimmer.

Beim Betreten der Wohnung gelangt man zunächst in einen geräumigen Flur. Von hier aus eröffnet sich die Möglichkeit, sämtliche Räume der Wohnung bequem zu erreichen. Das Wohnzimmer ist dank mehrerer Fenster und eines Zugangs zum Balkon lichtdurchflutet und bietet Platz für einen Essbereich sowie eine gemütliche Sitzecke. Die Beleuchtung durch integrierte Deckenspots sorgt für eine angenehme Atmosphäre. Vom Wohnzimmer aus führt eine Tür direkt auf den Balkon, der ausreichend Platz für Sitzmöbel bietet und einen schönen Blick auf die umliegende Nachbarschaft mit gepflegten Einfamilienhäusern gewährt.

Die Küche ist länglich geschnitten und mit modernen, weißen Einbaumöbeln sowie sämtlichen notwendigen Elektrogeräten ausgestattet. Hier ist ebenfalls Platz für eine Waschmaschine integriert, was den Alltag besonders komfortabel macht. Das Fenster in der Küche bietet einen angenehmen Ausblick ins Grüne und sorgt zugleich für eine gute Belüftung.

Das große Schlafzimmer überzeugt mit viel Platz und einem Blick auf die grüne Umgebung. Das Kinderzimmer ist ebenfalls hell gestaltet und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, zum Beispiel als Arbeits- oder Gästezimmer.

Das Badezimmer ist funktional gehalten und rundet das Raumangebot der Wohnung ab.

Besonders hervorzuheben ist der einheitliche, moderne Boden, welcher sich durch fast alle Wohnräume zieht und eine wohnliche Atmosphäre schafft. Die gesamte Wohnung vermittelt einen äußerst gepflegten Eindruck.

Überzeugen Sie sich vor Ort von den Vorzügen dieser Wohnung und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

**Número de propiedad: 26034035 - 44265 Dortmund - Wellinghofen**

## **Todo sobre la ubicación**

**Die Immobilie befindet sich in ruhiger und gefragter Wohnlage im Dortmunder Stadtteil Wellinghofen. Die Infrastruktur in der direkten Umgebung ist vielseitig: Supermärkte, Apotheken sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Gehminuten erreichbar und ermöglichen eine komfortable Alltagsgestaltung.**

**Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe und sorgt für eine gute Anbindung an die umliegenden Stadtteile sowie die Dortmunder Innenstadt.**

**Kindertagesstätten und Schulen befinden sich im näheren Umfeld und sind größtenteils bequem zu Fuß erreichbar. Ergänzt wird die Lage durch nahegelegene Grünflächen und Naherholungsgebiete, die vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung im Freien bieten.**

**Número de propiedad: 26034035 - 44265 Dortmund - Wellinghofen**

## Otros datos

**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 Handelsregisterauszugs, 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.

**Número de propiedad: 26034035 - 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](mailto:dortmund@von-poll.com)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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