

Dortmund - Lütgendortmund

# 5-Zimmer-Traum in Lütgendortmund

*Número de propiedad: 26034040*



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

**PRECIO DE COMPRA: 399.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 138 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 257 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 26034040 - 44388 Dortmund - Lütgendortmund**

- 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: 26034040 - 44388 Dortmund - Lütgendortmund

## De un vistazo

Número de propiedad	26034040	Precio de compra	399.000 EUR
Superficie habitable	ca. 138 m <sup>2</sup>	Casa	Chalet adosado de cabecera
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	5	Modernización / Rehabilitación	2023
Dormitorios	4	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	1	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	2000	Espacio utilizable	ca. 8 m <sup>2</sup>
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje	Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido

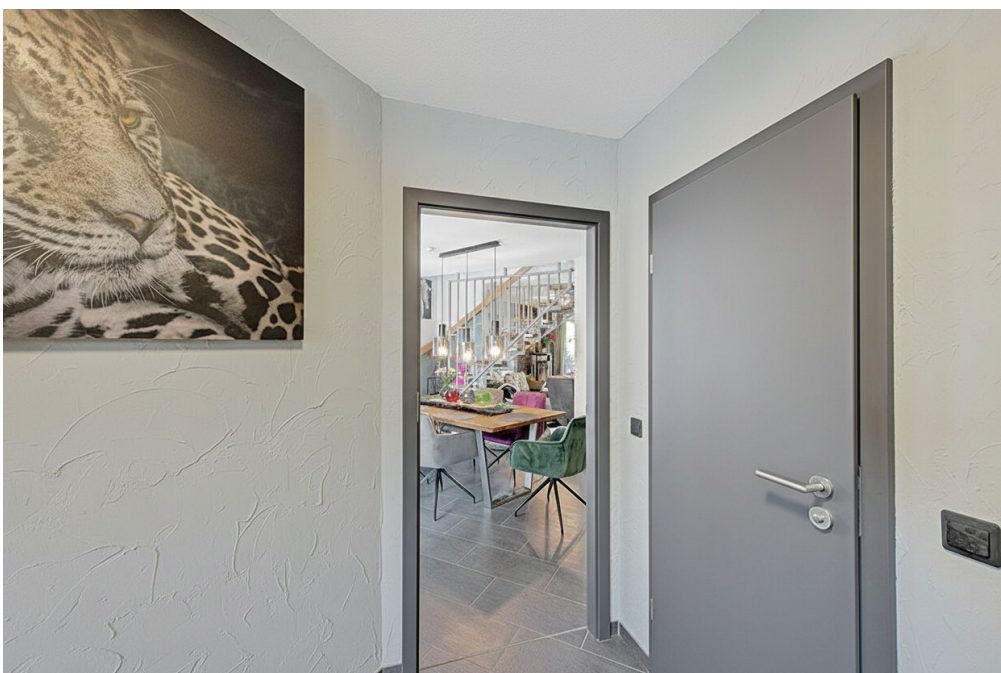
Número de propiedad: 26034040 - 44388 Dortmund - Lütgendortmund

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	78.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	26.06.2035	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2000

Número de propiedad: 26034040 - 44388 Dortmund - Lütgendortmund

## La propiedad



Número de propiedad: 26034040 - 44388 Dortmund - Lütgendortmund

## La propiedad



Número de propiedad: 26034040 - 44388 Dortmund - Lütgendortmund

## La propiedad



Número de propiedad: 26034040 - 44388 Dortmund - Lütgendortmund

## La propiedad



Número de propiedad: 26034040 - 44388 Dortmund - Lütgendortmund

## La propiedad



Número de propiedad: 26034040 - 44388 Dortmund - Lütgendortmund

## La propiedad



Número de propiedad: 26034040 - 44388 Dortmund - Lütgendortmund

## 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: 26034040 - 44388 Dortmund - Lütgendortmund

## 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: 26034040 - 44388 Dortmund - Lütgendortmund**

## Una primera impresión

Der hier angebotene 5-Zimmer-Traum ist das perfekte Familiendomizil in ruhiger Lage, wo die Kinder noch auf der Straße spielen. Die zeitlose, moderne Ausstattung präsentiert sich als zukunftsorientiertes, nachhaltiges Wohnen mit Photovoltaikanlage und Kaminofen.

Die offene, hochwertige Einbauküche, mit den anthrazitfarbenen Fronten und einer schwarzen Arbeitsplatte, garantiert Kochvergnügen auf Top-Niveau: Sie wurde 2023 eingebaut und lässt optisch und technisch keine Wünsche offen.

Die mittig gelegene filigrane Treppe, gliedert die Erdgeschossfläche in Ess- und Wohnbereich und bietet dank der harmonischen Proportionen ein absolutes Wohlfühlklima.

Auf den oberen beiden Ebenen finden Sie insgesamt vier unterschiedlich große Schlafzimmer - zwei im Obergeschoss und zwei weitere im Dachgeschoss - sowie ein Tageslichtbad mit Wanne und Dusche und den Hauswirtschaftsraum.

Das pflegeleichte Grundstück ist schön eingegrünt und bietet mit den Pflanzen und der großzügigen Terrasse eine herrliche Sommer-Oase, beschattet von einer hochwertigen elektrischen Markise - mit Beleuchtung.

Seitlich am Haus liegt die Garage mit rückwertiger Tür zum Garten und davorliegendem Stellplatz.

Das 'Kellerersatzhäuschen' vor dem Haus - für Getränkekisten, Sportgeräte oder für die Fahrräder der Kinder - rundet das Angebot nützlich ab.

Wenn Sie ein echtes Familiendomizil suchen und noch vor dem Sommer einziehen möchten, können Sie Ihre Suche einstellen.

Rufen Sie uns an und vereinbaren Sie Ihren individuellen Besichtigungstermin.

Wir freuen uns auf Sie.

**Número de propiedad: 26034040 - 44388 Dortmund - Lütgendortmund**

## Detalles de los servicios

Das Reihenendhaus wurde 2000 massiv gebaut.

Keramikböden im Erdgeschoss: erneuert in 2020

Laminatböden im Ober- und Dachgeschoss, erneuert in 2020

Rollläden

Innentüren im EG erneuert in 2023

Markise erneuert in 2023

Fassadenanstrich erneuert in 2023

Gas-Brennwerttherme einschl. Warmwasseraufbereitung

Neue Designer-Küche von der FA. Nolte aus 2023, mit BORA-Abzug, etc.

Kaminofen im Wohnzimmer

Glasfaseranschluss

Solaranlage, Pachtvertrag bis 2040

Bei dem Grundstück handelt es sich um ein Erbbaurechtsgrundstück. Der aktuelle Erbbauzins beträgt 267,90 Euro monatlich. Laufzeit bis 2099.

Es ist allerdings möglich das Grundstück zu kaufen. Der Kaufpreis beträgt 97.660 Euro (analog des Bodenrichtwerts).

Wie weisen darauf hin, dass bei Kauf des Grundstücks die Fremdfinanzierungsquote beliebig ist.

**Número de propiedad: 26034040 - 44388 Dortmund - Lütgendortmund**

## Todo sobre la ubicación

Der beliebte Stadtteil Dortmund-Lütgendortmund ist ein idealer Standort für Familien und Paare, die eine gewachsene Wohnlage mit guter Anbindung an die Stadt schätzen.

Es gibt sowohl eine Grundschule in fußläufiger Erreichbarkeit als auch ein Gymnasium in der Nähe. Geschäfte für den täglichen Bedarf sowie Ärzte und Banken sind ebenfalls vorhanden.

Eine S-Bahnanbindung führt sowohl in die Dortmunder Innenstadt als auch nach Bochum.

Die umliegenden Autobahnen A 40, A 45 und A 44 sind in wenigen Autominuten erreichbar.

**Número de propiedad: 26034040 - 44388 Dortmund - Lütgendortmund**

## 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: 26034040 - 44388 Dortmund - Lütgendortmund

## 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)