

Dortmund - Lücklemberg

Exklusiver Bungalow der Extraklasse

Número de propiedad: 26034046



**PRECIO DE COMPRA: 1.189.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 320 m² • HABITACIONES: 8 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.538 m²**

Número de propiedad: 26034046 - 44229 Dortmund - Lücklemburg

- **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: 26034046 - 44229 Dortmund - Lücklemburg

De un vistazo

Número de propiedad	26034046	Precio de compra	1.189.000 EUR
Superficie habitable	ca. 320 m ²	Casa	Casa bifamiliar
Habitaciones	8	Comisión	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Dormitorios	4	Modernización / Rehabilitación	2004
Baños	4	Estado de la propiedad	cuidado
Año de construcción	1974	Método de construcción	Sólido
Tipo de aparcamiento	3 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje	Espacio utilizable	ca. 100 m ²
		Características	WC para invitados, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 26034046 - 44229 Dortmund - Lücklemborg

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	157.90 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	07.04.2036	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1974

Número de propiedad: 26034046 - 44229 Dortmund - Lücklemburg

La propiedad



Número de propiedad: 26034046 - 44229 Dortmund - Lücklemborg

La propiedad



Número de propiedad: 26034046 - 44229 Dortmund - Lücklemborg

La propiedad



Número de propiedad: 26034046 - 44229 Dortmund - Lücklemborg

La propiedad



Número de propiedad: 26034046 - 44229 Dortmund - Lücklemburg

La propiedad



Número de propiedad: 26034046 - 44229 Dortmund - Lücklemborg

La propiedad



Número de propiedad: 26034046 - 44229 Dortmund - Lücklemborg

La propiedad



Número de propiedad: 26034046 - 44229 Dortmund - Lücklemburg

La propiedad



Número de propiedad: 26034046 - 44229 Dortmund - Lücklemborg

La propiedad



Número de propiedad: 26034046 - 44229 Dortmund - Lücklemburg

La propiedad



Número de propiedad: 26034046 - 44229 Dortmund - Lücklemburg

La propiedad



Número de propiedad: 26034046 - 44229 Dortmund - Lücklemberg

La propiedad



Número de propiedad: 26034046 - 44229 Dortmund - Lücklemburg

Una primera impresión

In beehrter Wohnlage von Dortmund-Lücklemburg präsentiert sich dieser großzügige Bungalow als ein Zuhause mit besonderer Ausstrahlung, hochwertiger Ausstattung und außergewöhnlichem Raumgefühl. Besonders hervorzuheben ist die ruhige Lage in einer Sackgasse, die ein hohes Maß an Privatsphäre und Wohnqualität bietet.

Der Bungalow wurde im Jahr 2004 umfassend modernisiert und saniert und verbindet seither klassischen Wohnstil mit zeitloser Eleganz. Große Fensterflächen sowie teilweise integrierte Oberlichter sorgen in sämtlichen Räumen für ein helles, freundliches Wohnambiente und schaffen eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Bereits beim Betreten des Hauses beeindruckt der großzügige und lichtdurchflutete Eingangsbereich, der dem Haus eine repräsentative Atmosphäre verleiht. Der weitläufige Wohnbereich überzeugt mit einem maßgefertigten Kamin als stilvollem Mittelpunkt des Hauses. Hochwertige Naturstein- und Parkettböden unterstreichen den klassischen Charakter der Immobilie und verleihen den Räumen eine besondere Wertigkeit. Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgt die Fußbodenheizung, die in weiten Teilen des Hauses ein angenehmes Raumklima schafft.

Im Erdgeschoss befindet sich neben dem großzügigen Elternschlafzimmer mit hochwertigem Bad en Suite auch ein separater Kinderbereich mit zwei gut geschnittenen Kinderzimmern und einem weiteren Badezimmer. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein zusätzliches Gäste-WC. Die durchdachte Grundrissgestaltung bietet ideale Voraussetzungen für Familien und verbindet Offenheit mit angenehmen Rückzugsmöglichkeiten.

Sowohl vom Wohnraum, als auch vom Elternschlafzimmer hat man Zugang zu der großzügigen Terrasse und dem pflegeleicht angelegten Garten mit Gartenhaus. Ein besonderes Highlight befindet sich im Untergeschoss: Hier wurde ursprünglich ein großzügiges Indoor-Schwimmbad integriert. Der Bereich wurde zwischenzeitlich mittels Holzständerwerk geschlossen, kann jedoch bei Bedarf wieder reaktiviert und als exklusiver Wellnessbereich genutzt werden.

Ein weiterer großer Vorteil dieser Immobilie ist die ca. 77 m² große Einliegerwohnung mit eigenem Stellplatz. Die Einheit ist aktuell vermietet und eröffnet attraktive Nutzungsmöglichkeiten – sei es als zusätzliche Einnahmequelle, für Mehrgenerationenwohnen oder als separater Arbeits- bzw. Gästebereich. Abgerundet wird das Angebot durch eine Doppelgarage und zusätzliche Stellplätze vor der Garage.

Dieser Bungalow vereint großzügiges Wohnen, hochwertige Ausstattung und eine der gefragtesten Wohnlagen im Dortmunder Süden zu einem besonderen Gesamtpaket.

Número de propiedad: 26034046 - 44229 Dortmund - Lücklemberg

Detalles de los servicios

- **2004** komplett saniert
- zwei gleichgroße Kinderzimmer mit Bad
- separate Einliegerwohnung von ca. 77m²
- in ruhiger Sackgasse gelegen
- großer pflegeleichter Garten
- Elternschlafzimmer mit Bad en Suite
- maßgefertigter Kamin
- Fußbodenheizung
- Schwimmbad indoor möglich
- Doppelgarage
- drei Stellplätze

Número de propiedad: 26034046 - 44229 Dortmund - Lücklemburg

Todo sobre la ubicación

Die Immobilie befindet sich in begehrter Wohnlage von Dortmund-Lücklemburg – einem der gefragtesten und zugleich ruhigsten Wohngebiete im Dortmunder Süden. Die Umgebung ist geprägt von gepflegter Wohnbebauung, großzügigen Grundstücken und viel Grün.

Besonders die ruhige Sackgassenlage verleiht dem Haus ein hohes Maß an Privatsphäre und sorgt für eine angenehme, familienfreundliche Wohnatmosphäre.

Der Dortmunder Süden steht seit vielen Jahren für exklusive Wohnlagen mit hoher Lebensqualität. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten sowie Ärzte und gastronomische Angebote befinden sich in komfortabler Entfernung und sind schnell erreichbar.

Darüber hinaus bietet die Lage eine hervorragende Anbindung an die Dortmunder Innenstadt sowie an die umliegenden Stadtteile. Die Autobahnen A45 und A1 sind in wenigen Fahrminuten erreichbar und gewährleisten eine optimale Verkehrsanbindung in die gesamte Region.

Besonders hervorzuheben ist der hohe Freizeit- und Erholungswert der Umgebung. Zahlreiche Grünflächen, Spazier- und Radwege sowie nahegelegene Waldgebiete laden zu vielfältigen Freizeitaktivitäten im Freien ein und machen die Lage besonders attraktiv für Familien und anspruchsvolle Ruhesuchende.

Die Kombination aus ruhigem Wohnen, hervorragender Infrastruktur und der bevorzugten Lage im Dortmunder Süden macht diesen Standort zu einer seltenen Gelegenheit auf dem Immobilienmarkt.

Número de propiedad: 26034046 - 44229 Dortmund - Lücklemborg

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: 26034046 - 44229 Dortmund - Lücklemborg

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