Dortmund – Lütgendortmund

Condominio en ubicación tranquila con balcón.

Número de propiedad: 25283028

PRECIO DE COMPRA: 119.500 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 58,74 m^2 • **HABITACIONES:** 2

Número de propiedad: 25283028 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

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

Número de propiedad: 25283028 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

De un vistazo

Número de propiedad	25283028
Superficie habitable	ca. 58,74 m²
Piso	2
Habitaciones	2
Dormitorios	1
Baños	1
Año de construcción	1983
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	119.500 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2014
Estado de la propiedad	para reformar
Método de construcción	Sólido
Características	Balcón

Número de propiedad: 25283028 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	20.09.2028
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	117.60 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	D
Año de construcción según el certificado energético	1983

Número de propiedad: 25283028 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

La propiedad

Número de propiedad: 25283028 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

La propiedad

Número de propiedad: 25283028 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

La propiedad

Número de propiedad: 25283028 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

La propiedad

Número de propiedad: 25283028 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

La propiedad

Número de propiedad: 25283028 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

La propiedad

Número de propiedad: 25283028 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

Planos de planta

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25283028 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

Una primera impresión

Este amplio apartamento de dos habitaciones, con aproximadamente 59 m² de superficie habitable, se encuentra en una zona tranquila dentro de un complejo residencial bien cuidado, construido en 1983. La propiedad ofrece la combinación ideal de ubicación céntrica y alta calidad de vida. Las excelentes conexiones de transporte público son especialmente atractivas tanto para profesionales como para personas mayores: hay una parada de autobús a tan solo 50 metros. El apartamento cuenta con una distribución impecable. La pieza central es el espacioso salón. Desde aquí, se accede directamente al balcón, que ofrece una hermosa vista al jardín comunitario. Este espacio exterior es perfecto para tardes de relax. El espacioso dormitorio ofrece amplio espacio para una cama doble y espacio de almacenamiento para sus pertenencias. Su distribución permite un uso flexible, desde un rincón privado hasta un práctico espacio de trabajo. La funcional cocina ofrece espacio para todos los armarios necesarios, además de un pequeño comedor. Un trastero dentro del apartamento ofrece espacio adicional para guardar artículos del hogar. El baño interior está equipado con bañera, lavabo e inodoro. El apartamento necesita reforma, lo que ofrece a los compradores la flexibilidad de hacer realidad sus ideas de vivienda. En 2014, se sustituyó la calefacción como parte de un proyecto de modernización, por lo que se beneficia de un moderno sistema de calefacción central. El resto del equipamiento es de calidad media y contemporánea. Otras ventajas de este apartamento incluyen su tranquila ubicación en las afueras del complejo, su sólida construcción y su proximidad a otras viviendas. El complejo, bien cuidado, cuenta con amplias zonas verdes a disposición de todos los residentes. Otra ventaja es la plaza de aparcamiento asignada en las inmediaciones del edificio, lo que facilita el aparcamiento. El apartamento es ideal tanto para personas solteras como para parejas que valoran las buenas conexiones de transporte y una distribución bien diseñada. Con su tranquila ubicación, balcón con vistas al jardín y un práctico trastero, esta propiedad es una opción atractiva para quienes buscan espacio para sus propias ideas de diseño. No dude en concertar una visita para descubrir las ventajas de esta propiedad de primera mano.

Número de propiedad: 25283028 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

Todo sobre la ubicación

Dortmund, insbesondere der westliche Stadtteil mit der Postleitzahl 44388, überzeugt als dynamischer und zukunftsorientierter Immobilienstandort mit einem stabilen Wachstumspotenzial. Die Stadt zeichnet sich durch eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur und eine vielfältige, internationale Gemeinschaft aus, die eine solide Basis für nachhaltige Wertentwicklung bietet. Die exzellente Infrastruktur mit erstklassiger medizinischer Versorgung, einem breitgefächerten Bildungsangebot sowie einer hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, Autobahnen und den Flughafen schafft optimale Voraussetzungen für wirtschaftliche Stabilität und Lebensqualität. Die kontinuierliche Transformation ehemaliger Industrieflächen in moderne Wohn- und Mischgebiete sowie Investitionen in digitale Infrastruktur unterstreichen die Attraktivität dieses Standorts für langfristige Kapitalanlagen.

Der Stadtteil Lütgendortmund präsentiert sich als besonders stabiler und familienfreundlicher Bereich mit moderatem Bevölkerungswachstum und einer ausgewogenen Mischung aus Bestandsimmobilien und Neubauprojekten. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, darunter die S-Bahn-Station Dortmund-Lütgendortmund Nord in nur zwei Minuten Fußweg, sowie die Nähe zu wichtigen Autobahnanschlüssen gewährleisten eine hervorragende Erreichbarkeit. Diese Faktoren, kombiniert mit einer sicheren und gut entwickelten Infrastruktur, machen Lütgendortmund zu einem verlässlichen und wertbeständigen Investitionsstandort innerhalb der starken Dortmunder Wirtschaftsregion.

Das Angebot an nahegelegenen Annehmlichkeiten ist vielfältig und unterstützt die Attraktivität des Standortes nachhaltig. Im Bereich Bildung befinden sich Kindertageseinrichtungen wie das DRK Spatzennest nur zwei Minuten zu Fuß entfernt sowie weiterführende Schulen wie die Heinrich-Böll-Gesamtschule in einem Umkreis von acht bis neun Minuten zu Fuß. Die medizinische Versorgung ist mit dem Knappschaftskrankenhaus Lütgendortmund und mehreren Apotheken innerhalb von etwa 13 Minuten Fußweg hervorragend gewährleistet. Für die Nahversorgung stehen diverse Supermärkte wie Netto, PENNY und REWE in einem Radius von 12 bis 14 Minuten zu Fuß zur Verfügung. Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten bieten zahlreiche Parks und Sportanlagen, die in wenigen Minuten erreichbar sind, sowie kulturelle Einrichtungen wie das Bürgerhaus Bövinghausen, das in 23 Minuten zu Fuß erreichbar ist. Die unmittelbare Nähe zu mehreren Buslinien und S-Bahn-Stationen, darunter Feldgarten (1 Minute Fußweg) und Dortmund-Lütgendortmund (12 Minuten Fußweg), garantiert eine optimale Vernetzung.

Für Investoren bietet dieser Standort eine Kombination aus stabiler Nachfrage, wachsender Infrastruktur und nachhaltiger Wertsteigerung. Die ausgewogene Mischung aus Wohnqualität, wirtschaftlicher Dynamik und hervorragender Verkehrsanbindung macht Lütgendortmund zu einem besonders attraktiven und zukunftssicheren Investmentstandort in Dortmund.

Número de propiedad: 25283028 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 20.9.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 117.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25283028 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Martha Seiffert

Am Markt 7, 44575 Castrop-Rauxel
Tel.: +49 2305 - 44 32 08 0
E-Mail: Castrop.Rauxel@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com