

Dortmund – Wellinghofen

# Top sanierte 4-Zimmerwohnung in Wellinghofen

CODE DU BIEN: 26034004



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

PRIX D'ACHAT: 197.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 70 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4

**CODE DU BIEN: 26034004 - 44265 Dortmund – Wellinghofen**

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 26034004 - 44265 Dortmund – Wellinghofen

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26034004
Surface habitable	ca. 70 m²
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1963

Prix d'achat	197.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2018
État de la propriété	Refait à neuf
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 12 m²
Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26034004 - 44265 Dortmund – Wellinghofen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	19.06.2034
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	111.70 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1963

CODE DU BIEN: 26034004 - 44265 Dortmund – Wellinghofen

## La propriété





CODE DU BIEN: 26034004 - 44265 Dortmund – Wellinghofen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26034004 - 44265 Dortmund – Wellinghofen

## La propriété





CODE DU BIEN: 26034004 - 44265 Dortmund – Wellinghofen

## La propriété





CODE DU BIEN: 26034004 - 44265 Dortmund – Wellinghofen

## La propriété



# 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

CODE DU BIEN: 26034004 - 44265 Dortmund – Wellinghofen

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

**CODE DU BIEN: 26034004 - 44265 Dortmund – Wellinghofen**

## Une première impression

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 Besichtigungstermin.  
Wir freuen uns auf Sie.

**CODE DU BIEN: 26034004 - 44265 Dortmund – Wellinghofen**

## Détails des commodités

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 m<sup>2</sup>, mit Waschmaschinen- und Trockneranschluss.

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



**CODE DU BIEN: 26034004 - 44265 Dortmund – Wellinghofen**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 26034004 - 44265 Dortmund – Wellinghofen**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 19.6.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 111.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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 Handelsregistrauszugs, 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.

**CODE DU BIEN: 26034004 - 44265 Dortmund – Wellinghofen**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Deniz Secer

---

Feldbank 1, 44265 Dortmund  
Tel.: +49 231 - 49 66 55 0  
E-Mail: [dortmund@von-poll.com](mailto:dortmund@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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