

Dortmund - Wickede

großzügiges Reihenendhaus mit tollem Grundstück

CODE DU BIEN: 26034088



PRIX D'ACHAT: 399.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 160 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 361 m²

CODE DU BIEN: 26034088 - 44319 Dortmund - Wickedo

- **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: 26034088 - 44319 Dortmund - Wickede

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26034088
Surface habitable	ca. 160 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1973

Prix d'achat	399.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	1994
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 60 m²
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 26034088 - 44319 Dortmund - Wickedé

Informations énergétiques

Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	23.07.2036

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	152.00 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	2001

CODE DU BIEN: 26034088 - 44319 Dortmund - Wickedé

La propriété



CODE DU BIEN: 26034088 - 44319 Dortmund - Wickede

La propriété



CODE DU BIEN: 26034088 - 44319 Dortmund - Wickede

La propriété



CODE DU BIEN: 26034088 - 44319 Dortmund - Wickede

La propriété



CODE DU BIEN: 26034088 - 44319 Dortmund - Wickede

La propriété



CODE DU BIEN: 26034088 - 44319 Dortmund - Wickede

La propriété



CODE DU BIEN: 26034088 - 44319 Dortmund - Wickede

La propriété



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

CODE DU BIEN: 26034088 - 44319 Dortmund - Wickede

Une première impression

Dieses großzügige Reihenendhaus bietet viel Platz für die ganze Familie und überzeugt durch seine angenehme Wohnlage in einer ruhigen Sackgasse von Dortmund-Wickede. Das Haus verbindet ein großzügiges Raumangebot mit einem schönen, pflegeleicht angelegten Grundstück und einer zum Haus gehörenden Garage.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiges Wohn- und Esszimmer, das viel Raum für gemütliches Beisammensein und individuelle Einrichtungsideen bietet. Die Küche ergänzt das Raumangebot auf dieser Ebene. Ein Gäste-WC sorgt für zusätzlichen Komfort.

Das Obergeschoss verfügt über insgesamt drei Schlafzimmer und bietet damit ausreichend Platz für die Familie, Gäste oder ein separates Arbeitszimmer. Das Badezimmer auf dieser Etage rundet das klassische Raumkonzept ab.

Ein besonderes Plus stellt das ausgebauten Dachgeschoss dar. Hier steht ein weiterer großzügiger Raum zur Verfügung, der sich vielseitig nutzen lässt – beispielsweise als zusätzlicher Wohn-, Arbeits-, Gäste- oder Hobbybereich. Ein kleines, ergänzendes Duschbad macht diese Etage besonders praktisch und eröffnet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten.

Die Immobilie wurde circa Mitte der 1990er Jahre umfassend renoviert und befindet sich insgesamt in einem guten, teilweise jedoch renovierungsbedürftigen Zustand. Je nach persönlichen Vorstellungen und Ansprüchen bietet sich hier die Möglichkeit, einzelne Bereiche zeitgemäß zu modernisieren und das Haus individuell weiterzuentwickeln.

Ein weiteres Highlight ist das schöne, großzügige Grundstück, das pflegeleicht angelegt ist und ausreichend Platz für entspannte Stunden im Freien bietet. Eine zum Haus gehörende Garage ergänzt das Angebot und sorgt für zusätzlichen Komfort.

Fazit: Dieses attraktive Reihenendhaus ist eine interessante Gelegenheit für Familien und Paare, die Wert auf ein großzügiges Zuhause, eine ruhige Wohnlage und einen schönen Außenbereich legen. Dank der vielseitigen Raumaufteilung über drei Etagen bietet die Immobilie zahlreiche Möglichkeiten, die eigenen Wohn- und Lebensvorstellungen zu verwirklichen.

CODE DU BIEN: 26034088 - 44319 Dortmund - Wickede

Détails des commodités

Rollläden (elektrisch)

Gäste-WC

drei Schlafzimmer im Obergeschoss

ausgebautes Dachgeschoss mit kleinem Bad

Balkon

voll unterkellert

toller Garten

Garage

CODE DU BIEN: 26034088 - 44319 Dortmund - Wickede

Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in einer begehrten, voll erschlossenen Wohnsiedlung im östlichen Dortmunder Stadtteil Wickede. Die Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern sowie verkehrsberuhigten Straßen – ein idealer Rückzugsort für Familien und Paare, die ruhiges Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur verbinden möchten.

Die Anbindung an den ÖPNV ist hervorragend. S-Bahn- und Stadtbahn-Haltestellen (S4 / U43) sowie Buslinien sind schnell erreichbar und bringen Sie in wenigen Minuten bequem in die Dortmunder Innenstadt oder nach Unna.

?Straßennetz: Für Autofahrer bieten die nahegelegenen Anschlüsse an die B1 sowie die Autobahnen A40 und A44 eine optimale Anbindung an das gesamte Ruhrgebiet und das Sauerland. Auch der Flughafen Dortmund liegt nur wenige Autominuten entfernt. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Banken und Ärzte sind im Ortskern von Wickede schnell erreicht.

Kindergärten, eine Grundschule und weiterführende Schulen stehen im nahen Umfeld zur Verfügung und sind für Kinder sicher erreichbar.

?Neben den Vorzügen des eigenen Gartens bietet das direkte Umfeld vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung:

Wiesen und Felder laden zu ausgedehnten Spaziergängen, Radtouren und Joggingrunden im Grünen ein.

?Sportvereine, Spielplätze und örtliche Freizeiteinrichtungen sorgen für ein lebendiges und abwechslungsreiches Vereins- und Nachbarschaftsleben.

?Eine Lage, die entschleunigtes, grünes Wohnen mit der Dynamik einer hervorragend vernetzten Metropolregion perfekt vereint!

CODE DU BIEN: 26034088 - 44319 Dortmund - Wickede

Plus d'informations

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: 26034088 - 44319 Dortmund - Wickedé

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

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

www.von-poll.com