

Dortmund – Lütgendortmund

## Appartement en copropriété avec balcon, situé au calme

---

**CODE DU BIEN: 25283028**



---

**PRIX D'ACHAT: 119.500 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 58,74 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2**

---

CODE DU BIEN: 25283028 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

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

**CODE DU BIEN: 25283028 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25283028	Prix d'achat	119.500 EUR
Surface habitable	ca. 58,74 m <sup>2</sup>	Type	Etage
Etage	2	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	2	Modernisation / Rénovation	2014
Chambres à coucher	1	État de la propriété	A rénover
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	1983	Aménagement	Balcon
Place de stationnement	1 x surface libre		

**CODE DU BIEN: 25283028 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz		
Certification énergétique valable jusqu'au	20.09.2028	Consommation finale d'énergie	117.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	D
		Année de construction selon le certificat énergétique	1983

CODE DU BIEN: 25283028 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

## La propriété



CODE DU BIEN: 25283028 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

## La propriété



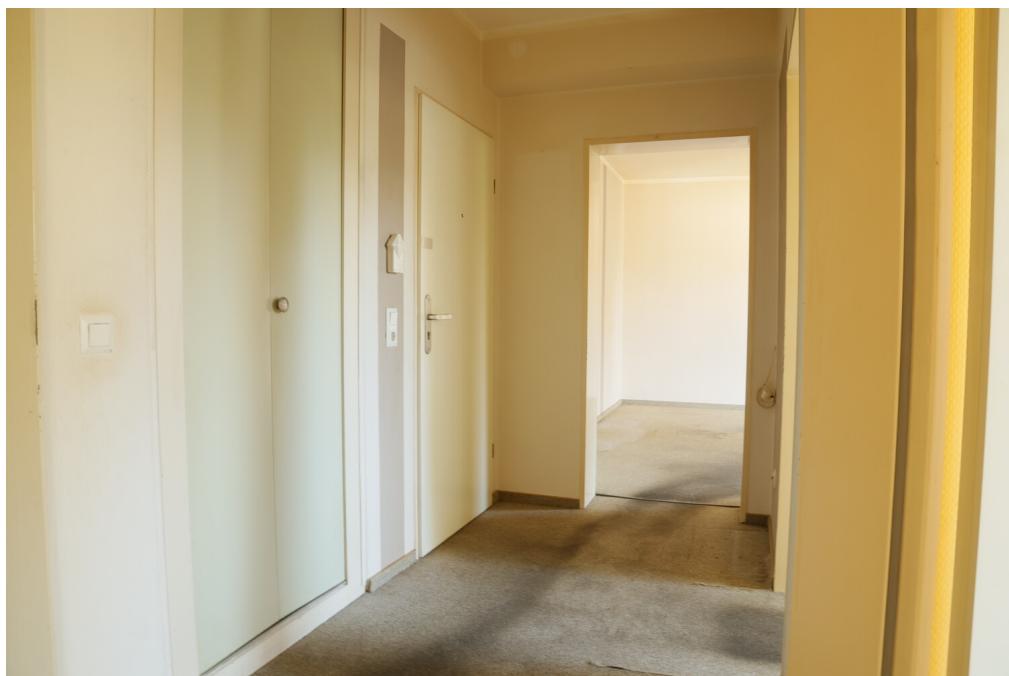
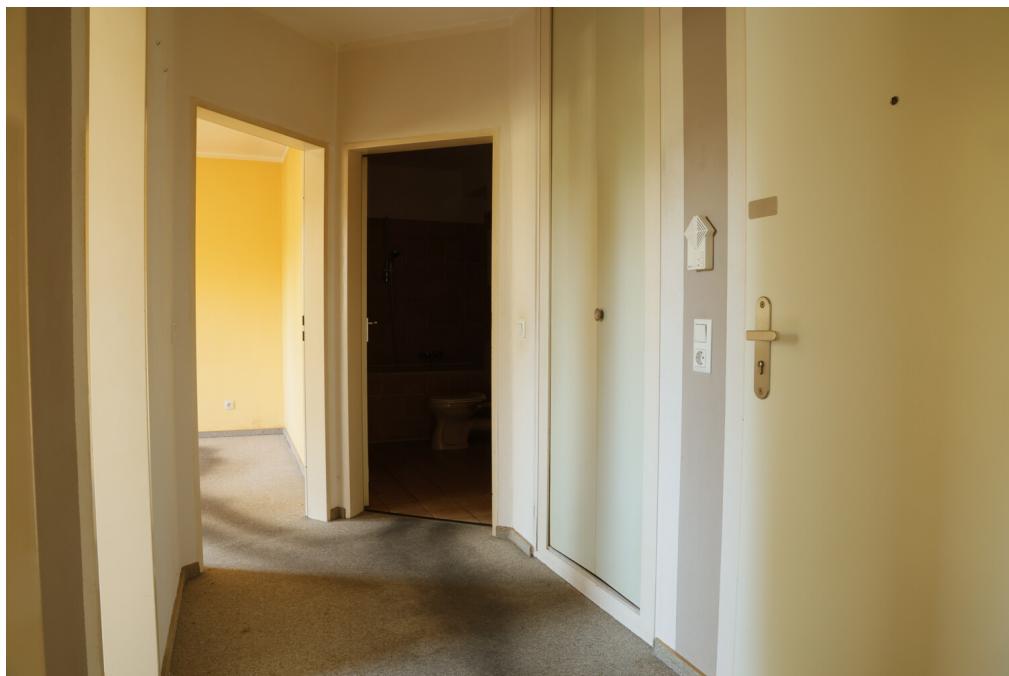
**CODE DU BIEN: 25283028 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25283028 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

## La propriété



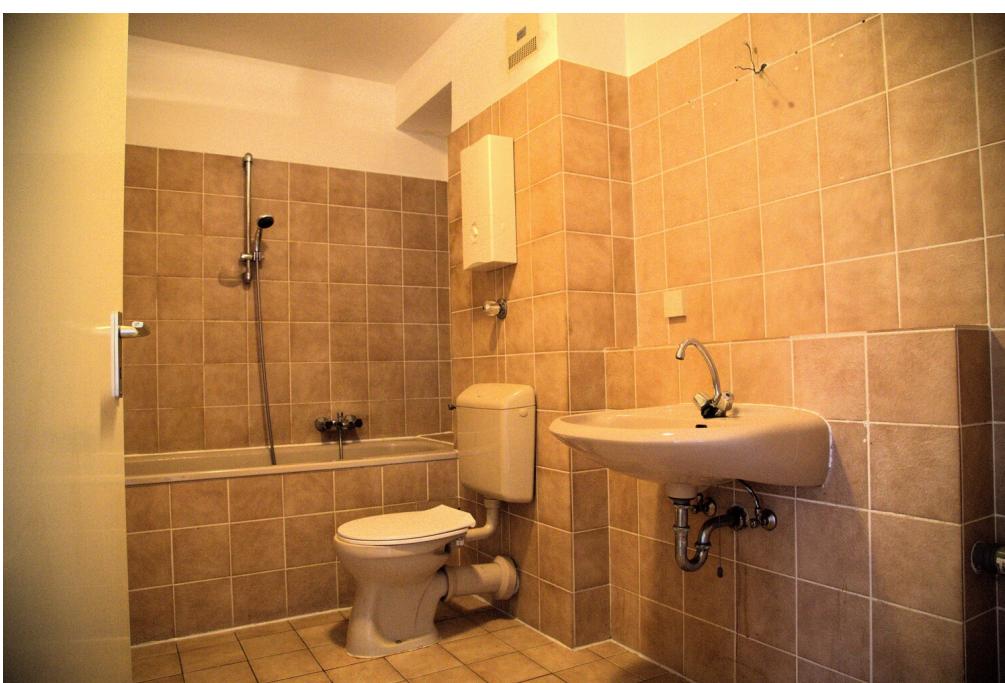
**CODE DU BIEN: 25283028 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25283028 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

## La propriété



CODE DU BIEN: 25283028 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25283028 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund**

## Une première impression

Ce spacieux appartement de deux pièces, d'environ 59 m<sup>2</sup> habitables, est situé au calme dans une résidence bien entretenue construite en 1983. Il offre une combinaison idéale de situation centrale et de qualité de vie. L' excellente desserte par les transports en commun est particulièrement attrayante pour les actifs et les retraités : un arrêt de bus se trouve à seulement 50 mètres. L'appartement bénéficie d'une distribution bien pensée. La pièce maîtresse est le vaste séjour. De là, vous accédez directement au balcon, qui offre une jolie vue sur le jardin commun. Cet espace extérieur est parfait pour se détendre en soirée. La chambre spacieuse peut accueillir un lit double et offre de nombreux rangements. Son agencement permet une utilisation flexible : d'un espace de détente privé à un espace de travail pratique. La cuisine fonctionnelle offre suffisamment d'espace pour tous les placards nécessaires ainsi qu'un petit coin repas. Un débarras offre un espace de rangement supplémentaire. La salle de bain est équipée d'une baignoire, d'un lavabo et de toilettes. L'appartement nécessite des travaux de rénovation, offrant ainsi aux acquéreurs la possibilité de concrétiser leurs projets d'aménagement. En 2014, le système de chauffage a été remplacé dans le cadre d'un projet de modernisation, vous bénéficiez donc d'un chauffage central moderne. Les autres équipements sont de qualité standard et contemporains. Cet appartement présente également l'avantage d'être situé au calme en périphérie du complexe, d'une construction solide et à proximité d'autres logements. Le complexe, bien entretenu, offre de vastes espaces verts accessibles à tous les résidents. De plus, une place de parking attitrée se trouve à proximité immédiate de l'immeuble, facilitant ainsi le stationnement. Cet appartement convient aussi bien aux personnes seules qu'aux couples qui apprécient la proximité des transports en commun et un agencement bien pensé. Grâce à son emplacement calme, son balcon donnant sur le jardin et son cellier pratique, ce bien représente une option attrayante pour ceux qui recherchent un espace à personnaliser. N'hésitez pas à prendre rendez-vous pour une visite afin de découvrir par vous-même les atouts de ce bien.

**CODE DU BIEN: 25283028 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25283028 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.9.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 117.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.

**CODE DU BIEN: 25283028 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund**

## Contact

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

Martha Seiffert

---

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

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

---

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