

Dortmund

**\*\*\*Bungalow mit separaten Gewerbeanteil \*\*\***  
**Möglichkeiten zur Erweiterung der Wohnfläche**  
**vorhanden \*\*\***

**CODE DU BIEN: 25283032**



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

**PRIX D'ACHAT: 779.455 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 174 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.660 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25283032 - 44388 Dortmund**

- **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: 25283032 - 44388 Dortmund**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>25283032</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 174 m<sup>2</sup></b>
<b>Pièces</b>	<b>5</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>3</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>1</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1981</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>4 x surface libre, 2 x Garage</b>

<b>Prix d'achat</b>	<b>779.455 EUR</b>
<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Modernisation / Rénovation</b>	<b>2008</b>
<b>État de la propriété</b>	<b>Bon état</b>
<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Surface de plancher</b>	<b>ca. 148 m<sup>2</sup></b>
<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée</b>

**CODE DU BIEN: 25283032 - 44388 Dortmund**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	<b>Chauffage centralisé</b>	Certification énergétique	<b>Certificat de performance énergétique</b>
Chauffage	<b>Gaz</b>	Consommation finale d'énergie	<b>124.20 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>30.04.2035</b>	Classement énergétique	<b>D</b>
Source d'alimentation	<b>Gaz</b>	Année de construction selon le certificat énergétique	<b>1981</b>

CODE DU BIEN: 25283032 - 44388 Dortmund

## La propriété



CODE DU BIEN: 25283032 - 44388 Dortmund

## La propriété



CODE DU BIEN: 25283032 - 44388 Dortmund

## La propriété



CODE DU BIEN: 25283032 - 44388 Dortmund

## La propriété



CODE DU BIEN: 25283032 - 44388 Dortmund

## La propriété



CODE DU BIEN: 25283032 - 44388 Dortmund

## La propriété



CODE DU BIEN: 25283032 - 44388 Dortmund

## La propriété



CODE DU BIEN: 25283032 - 44388 Dortmund

## La propriété



CODE DU BIEN: 25283032 - 44388 Dortmund

## La propriété



CODE DU BIEN: 25283032 - 44388 Dortmund

## La propriété



CODE DU BIEN: 25283032 - 44388 Dortmund

## La propriété



CODE DU BIEN: 25283032 - 44388 Dortmund

## La propriété



CODE DU BIEN: 25283032 - 44388 Dortmund

## La propriété



CODE DU BIEN: 25283032 - 44388 Dortmund

## La propriété



CODE DU BIEN: 25283032 - 44388 Dortmund

## La propriété



CODE DU BIEN: 25283032 - 44388 Dortmund

## La propriété



CODE DU BIEN: 25283032 - 44388 Dortmund

## La propriété



CODE DU BIEN: 25283032 - 44388 Dortmund

## La propriété



CODE DU BIEN: 25283032 - 44388 Dortmund

## La propriété



CODE DU BIEN: 25283032 - 44388 Dortmund

## La propriété



CODE DU BIEN: 25283032 - 44388 Dortmund

## La propriété



CODE DU BIEN: 25283032 - 44388 Dortmund

## La propriété



CODE DU BIEN: 25283032 - 44388 Dortmund

## La propriété



CODE DU BIEN: 25283032 - 44388 Dortmund

## La propriété



CODE DU BIEN: 25283032 - 44388 Dortmund

## La propriété



CODE DU BIEN: 25283032 - 44388 Dortmund

## La propriété



CODE DU BIEN: 25283032 - 44388 Dortmund

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25283032 - 44388 Dortmund**

## **Une première impression**

**Das im Jahr 1981 errichtete Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in solider Bauweise im Dortmunder.**

**Die Immobilie verfügt über eine durchdachte und großzügige Aufteilung. Insgesamt bietet sie drei Schlafzimmer. Der Wohnbereich überzeugt zudem durch eine offene Küche sowie einen offenen Kamin, der eine angenehme Wohnatmosphäre schafft. Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung.**

**Das Gebäude ist teilweise unterkellert und bietet somit zusätzliche Abstell- und Nutzungsmöglichkeiten.**

**Die Gewerbeinheit die bislang als Praxis genutzt wurde, steht nun leer sodass Sie frei entscheiden können, ob Sie diese selbst nutzen oder vermieten möchten. Diese beinhaltet eine Anmeldung, ein Wartezimmer, 10 Behandlungsräume, einen Mitarbeiterraum sowie zwei Toiletten. Alle Zimmer verfügen über Tageslicht.**

**Im Außenbereich stehen vier Freiplätze zur Verfügung. Ein Wintergarten sowie eine überdachte Terrasse mit integrierter Außenbar erweitern den Wohnbereich und schaffen attraktive Aufenthaltsflächen im Freien.**

**Lassen Sie sich von den vorhandenen Möglichkeiten überzeugen und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir stehen Ihnen gerne für weitere Informationen und eine individuelle Beratung zur Verfügung.**

**CODE DU BIEN: 25283032 - 44388 Dortmund**

## **Détails des commodités**

- + **Keller**
- + **Wintergarten**
- + **Offener Kamin**
- + **Offene Küche**
- + **Esszimmer**
- + **Fenster mit Rollläden**
- + **großer Garten**
- + **Zentralheizung**
- + **4 Freiplätze**
- + **Terrasse überdacht mit Aussenbar**
- + **Ausbaureserve**
- + **Alarmanlage**
- + **Doppelgarage (elektrisches Tor) sowie Einzelgarage**

**CODE DU BIEN: 25283032 - 44388 Dortmund**

## **Tout sur l'emplacement**

**Dortmund-Lütgendortmund befindet sich im Westen der Stadt und überzeugt durch seine attraktive Lage an den Stadtgrenzen zu Bochum und Castrop-Rauxel sowie in unmittelbarer Nähe zu den Dortmunder Stadtteilen Kley und Eichlinghofen.**

**Eine gute Verkehrsanbindung ist durch die schnelle Erreichbarkeit der Autobahnen A40 und A45 gewährleistet. Ergänzt wird dies durch eine solide Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, wodurch sich Pendelwege komfortabel gestalten lassen.**

**Eine Bushaltestelle befindet sich in ca. 100m Entfernung.**

**CODE DU BIEN: 25283032 - 44388 Dortmund**

## **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 Handelsregistersauszugs, 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: 25283032 - 44388 Dortmund**

## 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)**