Dortmund – Wellinghofen

Charmanter Altbau mit Anbau im beliebten Wellinghofen

??????? ????????: 25034038

???? ??????: 425.000 EUR • ?????????: ca. 172 m² • ???????: 9 • ?????? ???: 533 m²

??????? ????????: 25034038 - 44265 Dortmund – Wellinghofen

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25034038 - 44265 Dortmund – Wellinghofen

?? ??? ?????

??????? ????????	25034038
?????????	ca. 172 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	9
????????? ??? ????????	7
????????	3
???? ??????????	1903
????? ??????????	1 x ???????? ??? ??????????, 1 x ?????????? ????? ??????????, 1 x ??????

???? ??????	425.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2022
??????? ??????????	??????
????????????????? ?????	ca. 50 m²
??????	???????, ?????, ????????????? ???????

??????? ????????: 25034038 - 44265 Dortmund – Wellinghofen

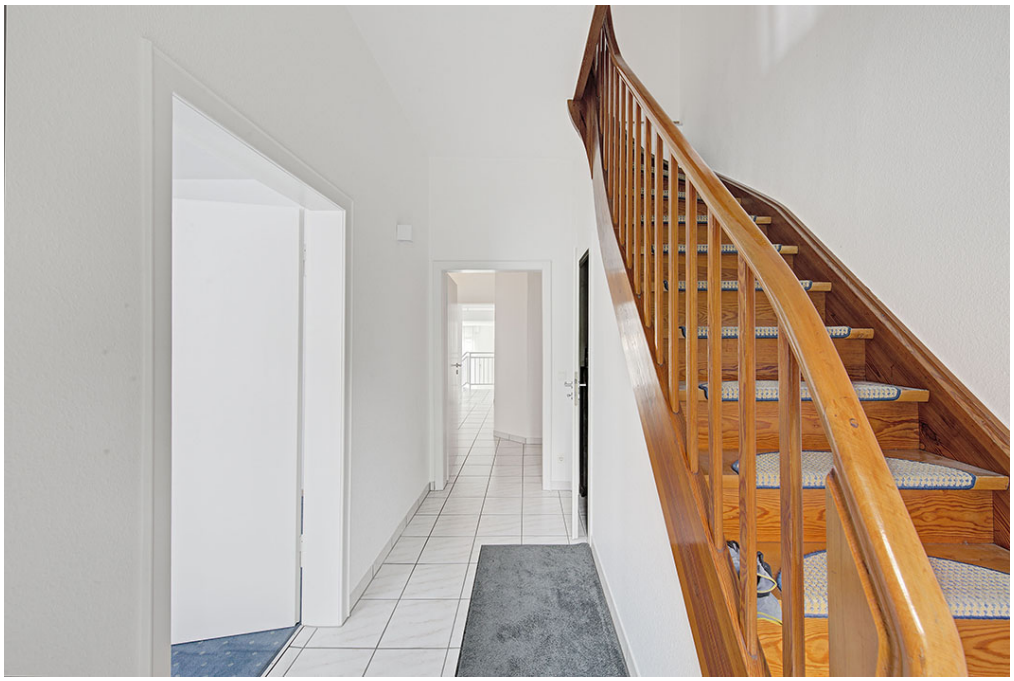
?????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	30.04.2035
???? ?????????	?????

????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	128.50 kWh/m²a
????????? ??????????? ????????	D
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1903

??????? ????????: 25034038 - 44265 Dortmund – Wellinghofen

?? ???????



??????? ????????: 25034038 - 44265 Dortmund – Wellinghofen

?? ???????

??????? ????????: 25034038 - 44265 Dortmund – Wellinghofen

?? ???????

??????? ????????: 25034038 - 44265 Dortmund – Wellinghofen

?? ???????

??????? ????????: 25034038 - 44265 Dortmund – Wellinghofen

?? ???????

??????? ????????: 25034038 - 44265 Dortmund – Wellinghofen

?? ???????

??????? ????????: 25034038 - 44265 Dortmund – Wellinghofen

?? ???????

??????? ????????: 25034038 - 44265 Dortmund – Wellinghofen

?? ???????

??????? ????????: 25034038 - 44265 Dortmund – Wellinghofen

?? ???????

Capital

MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2024

Top-Makler Dortmund

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für

von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25

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

??????? ????????: 25034038 - 44265 Dortmund – Wellinghofen

??? ????? ????????

Zum Verkauf steht eine attraktive Doppelhaushälfte, die Anfang der 1900er Jahre in Dortmund-Wellinghofen errichtet wurde. Der ursprüngliche Altbau ist unterkellert und bietet eine charmante Mischung aus historischem Flair und modernen Annehmlichkeiten. Im Jahr 1992 wurde das Haus um einen zweigeschossigen Anbau erweitert, der zusätzliche Wohnfläche schafft und das Gesamtbild harmonisch ergänzt. Der Altbau und der Anbau sind im Erdgeschoss miteinander verbunden; darüber hinaus verfügen beide Gebäudeteile über eigene, separate Treppenhäuser. Diese architektonische Besonderheit bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten - ideal etwa für Mehrgenerationenwohnen oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Der Anbau beherbergt auf dem Dach eine moderne Photvoltaikanlage, die einen nachhaltigen Beitrag zur Energieversorgung leistet und die Energiekosten senkt. Der pflegeleicht angelegte Garten lädt zum Verweilen ein und bietet gleichzeitig viel Raum für individuelle Gestaltugsideen. Ob gemütliche Sitzecke, Spielbereich oder Nutzgarten - hier ist alles möglich. Eine Immobilie, die historischen Charakter mit flexiblen Raumlösungen verbindet - ein seltenes Angebot mit viel Potenzial.

??????? ????????: 25034038 - 44265 Dortmund – Wellinghofen

????????????? ??? ???????

Photovoltaikanlage
moderne Heizungsanlage von 2022 (Gas Brennwert))
Fußbodenheizung + Heizkörper
Einbauküche
zwei Terrassen
zwei Gartenhäuser
Markise
Carport
Garage mit elektrischem Tor

??????? ????????: 25034038 - 44265 Dortmund – Wellinghofen

??? ??? ??? ?????????

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage von Dortmund-Wellinghofen. Das Umfeld ist geprägt von gepflegter Wohnbebauung und einer hervorragenden Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken, Sporteinrichtungen sowie Restaurants und Cafés sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Zudem bietet die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr eine schnelle Verbindung in die Dortmunder Innenstadt und benachbarte Stadtteile. Auch die Anbindung an das überregionale Straßennetz ist durch die Nähe zur B1 und A40 sehr gut gegeben. Trotz der urbanen Lage lädt das grüne Umfeld mit Parks und Spazierwegen zur Erholung ein – ideal für Familien, Berufstätige und alle, die stadtnah und dennoch ruhig wohnen möchten.

??????? ????????: 25034038 - 44265 Dortmund – Wellinghofen

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.4.2035. Endenergieverbrauch beträgt 128.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1903. 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.

??????? ????????: 25034038 - 44265 Dortmund – Wellinghofen

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Deniz Secer

Feldbank 1 ??????????
E-Mail: dortmund@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com