

Dortmund – Wambel

# freistehendes Einfamilienhaus in Dortmund-Wambel - großzügig und familienfreundlich

????????? ??????????: 25034100



???? ??????: 690.000 EUR • ??????????: ca. 187 m<sup>2</sup> • ?????????: 6.5 • ??????? ?????: 864 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25034100 - 44143 Dortmund – Wambel

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

???????? ??????????: 25034100 - 44143 Dortmund – Wambel

?? ??? ??????

???????? ??????????	25034100
????????????	ca. 187 m²
????? ??????	????????????? ?????
????????	6.5
???????????? ???	4
?????????	
?????????	2
????? ?????????????	1960

????? ??????	690.000 EUR
?????	???????????? ????????????????
????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ?????????????	2018
???????? ????????????	???????
???????????????????? ??????	ca. 100 m²
??????	????????, ?????

??????? ?????????: 25034100 - 44143 Dortmund – Wambel

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

???? ???????????	??????? ????????????? ???? / ?????	????????????????? ???????????	VERBRAUCH
????????????? ????????????????? ???????? ???	10.11.2035	?????? ????????????? ?????????????	65.30 kWh/m²a
???? ????????????	???????????	??????????? ?????????????? ???????????	B
		????? ?????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1960

??????? ???????: 25034100 - 44143 Dortmund – Wambel

?? ????????





??????? ?????????: 25034100 - 44143 Dortmund – Wambel

?? ????????



??????? ???????: 25034100 - 44143 Dortmund – Wambel

?? ????????



??????? ???????: 25034100 - 44143 Dortmund – Wambel

?? ????????





???????? ??: 25034100 - 44143 Dortmund – Wambel

?? ???????



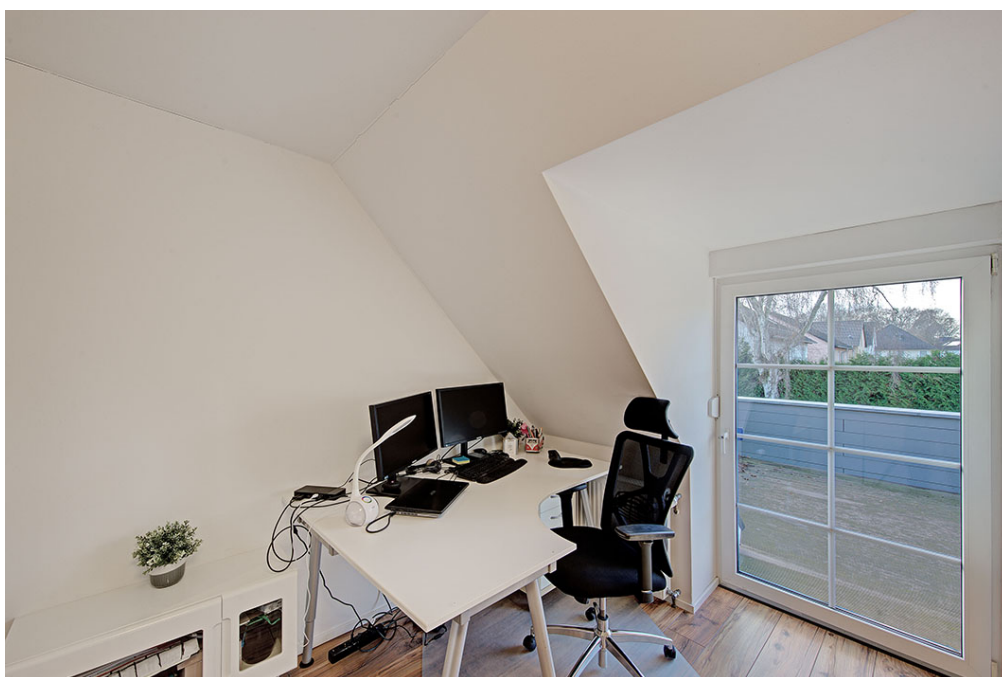
??????? ?????????: 25034100 - 44143 Dortmund – Wambel

?? ????????



??????? ?????????: 25034100 - 44143 Dortmund – Wambel

?? ????????





???????? ?????????: 25034100 - 44143 Dortmund – Wambel

?? ?????????





??????? ???????: 25034100 - 44143 Dortmund – Wambel

?? ????????



??????? ???????: 25034100 - 44143 Dortmund – Wambel

?? ????????



# Capital



**MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN**

**Top-Makler Dortmund**



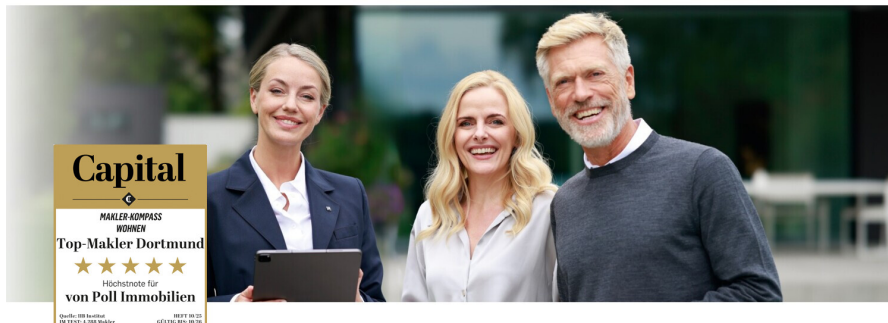
Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 10/26

??????? ?????????: 25034100 - 44143 Dortmund – Wambel

?? ????????



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.



??????? ?????????: 25034100 - 44143 Dortmund – Wambel

## ??? ?????? ??????????

Dieses charmante und fortlaufend modernisierte Einfamilienhaus befindet sich in beliebter, zentraler Wohnlage von Dortmund-Wambel. Ursprünglich im Jahr 1960 als Bungalow erbaut und im Jahr 2000 um ein Obergeschoss erweitert, vereint die Immobilie zeitlose Architektur mit moderner Ausstattung. Mit einer Wohnfläche von ca. 187 m<sup>2</sup> bietet das Haus viel Platz für Familien, Arbeiten im Homeoffice und individuelle Wohnideen.

Das Erdgeschoss überzeugt durch seinen großzügigen Grundriss. Das weitläufige Wohn- und Esszimmer bietet viel Raum für gemütliche Abende und familiäre Zusammenkünfte. Die Küche ist funktional geschnitten und führt in ein dahinter liegendes, separates Esszimmer – ideal für repräsentative Dinner oder als zusätzlicher Wohnbereich. Von hier aus gelangen Sie auf die sonnige Terrasse. Ein modernes Badezimmer mit Dusche ergänzt das Raumangebot auf dieser Etage.

Im Obergeschoss stehen Ihnen insgesamt vier geräumige Schlafzimmer zur Verfügung. Eines dieser Zimmer verfügt über einen direkten Zugang zur großzügigen Dachterrasse, die einen geschützten Ort zum Entspannen bietet. Zudem bietet das Obergeschoss ein weiteres modernisiertes Duschbad. Das Dachgeschoss ist zusätzlich ausbaufähig und eröffnet somit weiteres Potenzial für zusätzliche Wohn- oder Arbeitsbereiche.

Die Immobilie wurde im Jahr 2018 umfangreich renoviert. Dazu zählen unter anderem:  
Erneuerung der Elektrik im EG  
Modernisierung der Badezimmer  
Einbau einer neuen Küche  
Austausch des Dachfensters

Diese Maßnahmen sorgen für ein modernes Wohngefühl und einen technisch zeitgemäßen Zustand.

Das Haus ist teilunterkellert und bietet viel Stauraum sowie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Eine große Garage mit Platz für zwei Autos rundet das Angebot ab.

Dieses freistehende Einfamilienhaus kombiniert familienfreundliche Wohnflächen, attraktive Außenbereiche und wertvolles Ausbaupotenzial. Eine ideale Immobilie für alle,



die großzügiges Wohnen in einer beliebten Dortmunder Lage suchen.

??????? ???????: 25034100 - 44143 Dortmund – Wambel

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

freistehendes Einfamilienhaus  
tolles Grundstück  
Parkettboden im Erdgeschoss  
Doppelgarage mit Überlänge  
zwei moderne Badezimmer  
diverse Sanierungen 2018 erfolgt, u. A.:  
- Bäder  
- Elektrik im EG  
- Sanierung der Garage (Dach, Tor)  
- Fenster  
- Fassadenverkleidung und Dämmung Esszimmer  
- Terrasse  
- Dachterrasse

??????? ???????: 25034100 - 44143 Dortmund – Wambel

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

Die Immobilie befindet sich im beliebten Dortmunder Stadtteil Wambel. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, ruhigen Wohnstraßen und einer angenehmen Nachbarschaft, die eine hohe Lebensqualität bietet.

Die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen: Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar. Auch Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen befinden sich in der näheren Umgebung.

Wambel bietet zudem eine hervorragende Verkehrsanbindung. Mehrere Bus- und Bahnlinien verbinden den Stadtteil in kurzer Zeit mit der Dortmunder Innenstadt. Über die nahegelegene B1 erreicht man bequem umliegende Stadtteile sowie die Autobahnen der Region – ideal für Pendler.

Ein besonderes Highlight der Lage ist die Dortmunder Pferderennbahn, die nur wenige Gehminuten entfernt liegt. Die weitläufigen Grünflächen rund um die Anlage bieten ideale Möglichkeiten für Spaziergänge, Jogging oder entspannte Nachmittage im Freien – ein echter Mehrwert für Naturliebhaber und Familien.

Insgesamt verbindet diese Lage ruhiges Wohnen, eine gewachsene Nachbarschaft und eine ausgezeichnete Infrastruktur zu einem besonders lebenswerten Wohnumfeld.

??????? ?????????: 25034100 - 44143 Dortmund – Wambel

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.11.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 65.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.



??????? ?????????: 25034100 - 44143 Dortmund – Wambel

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

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

Deniz Secer

---

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

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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