

Dortmund – Asseln

# Modern társasházi lakás erkéllyel és kilátással a vidékre

VP azonosító: 25034059



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

VÉTELÁR: 159.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 60 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 25034059 - 44319 Dortmund – Asseln

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25034059 - 44319 Dortmund – Asseln

## Áttekintés

VP azonosító	25034059	Vételár	159.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 60 m <sup>2</sup>	Lakás	Emelet
Emelet	1	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	3	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Hálósobák	2	Kivitelezési módszer	Szilárd
Fürdoszobák	1	Hasznos terület	ca. 15 m <sup>2</sup>
Építés éve	1960	Felszereltség	Erkély

VP azonosító: 25034059 - 44319 Dortmund – Asseln

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Egyszintes futési rendszer	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	290.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	14.01.2030	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1960

VP azonosító: 25034059 - 44319 Dortmund – Asseln

## Az ingatlan



VP azonosító: 25034059 - 44319 Dortmund – Asseln

## Az ingatlan



VP azonosító: 25034059 - 44319 Dortmund – Asseln

## Az ingatlan



VP azonosító: 25034059 - 44319 Dortmund – Asseln

## Az ingatlan





VP azonosító: 25034059 - 44319 Dortmund – Asseln

## Az ingatlan



# 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

VP azonosító: 25034059 - 44319 Dortmund – Asseln

## Az ingatlan



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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



VP azonosító: 25034059 - 44319 Dortmund – Asseln

## Az első benyomás

Eladó egy szeretettel és aprólékosan felújított lakás, amely 2022-ben esett át teljes körű modernizáción. Jól megtervezett alaprajzával, ízléses berendezésével és csendes, zöldövezetre néző elhelyezkedésével ez a lakás ideális otthont kínál párok, kis családok vagy befektetők számára. Elrendezés: A lakás három szobából áll, és a következőképpen van felosztva: Világos nappali erkélykapcsolattal; hálószoba bőséges hellyel egy nagy ágynak és gardróbnak; gyerekszoba/dolgozószoba – rugalmasan használható; különálló konyha kiváló minőségű beépített szekrényekkel (opcionálisan vásárolható); modern, kis zuhanyzós fürdőszoba. A zöldövezetre gyönyörű kilátást nyújtó erkély pihenésre és a szabadban tartózkodás élvezetére csábít – a lakás igazi fénypontja. Felszereltség és felújítás (2022): A lakást 2022-ben teljesen felújították. A fejlesztések magukban foglalták: teljes újvezetékezést; új radiátorokat; modern padlóburkolatot minden lakótérben; vakolt falakat – tapéta nélkül; és egy teljesen felújított zuhanyzós fürdőszobát. Várjuk jelentkezését, és örömmel egyeztetünk egy személyes megtekintési időpontot.

VP azonosító: 25034059 - 44319 Dortmund – Asseln

## Részletes felszereltség

- komplette Elektrik neu in 2022
- Heizung neuwertig aus 2020
- Heizkörper aus 2022
- Balkon mit Ausblick ins Grüne
- hochwertige Küche kann übernommen werden
- Bad erneuert in 2022
- Balkonkraftwerk mit eigenem Pufferspeicher (Firma Anker) Bj. 2024
- Objekt befindet sich auf einem Erbpachtgrundstück (Restlaufzeit von noch 34 Jahren)
- niedriger Erbbauzins von nur 16,80€ im Monat
- niedriges Hausgeld von nur 210,64€ im Monat
- ruhiges und grünes Wohnumfeld
- gute Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten
- zwei Kellerräume (auch als Hobbyraum nutzbar)

VP azonosító: 25034059 - 44319 Dortmund – Asseln

## Minden a helyszínról

Dortmund-Asseln ist ein Stadtteil im Osten der Ruhrmetropole Dortmund und gehört zum Stadtbezirk Brackel. Mit seinem dörflich geprägten Charme, seiner lebendigen Gemeinschaft und einer Mischung aus Tradition und Moderne bietet Asseln seinen Bewohnerinnen und Bewohnern ein angenehmes Lebensumfeld.

Trotz der ruhigen Lage ist Asseln gut an das Verkehrsnetz angebunden. Über die Bundesstraße B1 sowie die Stadtbahnlinie U43 ist der Stadtteil mit dem Dortmunder Zentrum und umliegenden Stadtteilen optimal verknüpft. Auch Rad- und Spazierwege, etwa durch das nahegelegene Naturschutzgebiet „Wickeder Ostholz“, laden zur Erholung im Grünen ein.

In Asseln finden sich zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte, Bäckereien, Kindergärten und Schulen. Darüber hinaus zeichnet sich der Stadtteil durch ein aktives Vereinsleben aus – ob Sport, Musik oder Brauchtumpflege: Das gemeinschaftliche Engagement der Einwohner ist groß und trägt wesentlich zur Lebensqualität bei.

VP azonosító: 25034059 - 44319 Dortmund – Asseln

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 14.1.2030.  
Endenergiebedarf beträgt 290.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.

VP azonosító: 25034059 - 44319 Dortmund – Asseln

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Deniz Secer

---

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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