

Dortmund – Wellinghofen

Top sanierte 4-Zimmerwohnung in Wellinghofen

VP azonosító: 26034004



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 197.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 70 m² • SZOBÁK: 4

VP azonosító: 26034004 - 44265 Dortmund – Wellinghofen

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

VP azonosító: 26034004 - 44265 Dortmund – Wellinghofen

Áttekintés

VP azonosító	26034004	Vételár	197.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 70 m ²	Lakás	Emelet
Szobák	4	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Hálószobák	3	Modernizálás / felújítás	2018
Fürdoszobák	1	Az ingatlan állapota	Részleges Felújított
Építés éve	1963	Kivitelezési módszer	Szilárd
		Hasznos terület	ca. 12 m ²
		Felszereltség	Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 26034004 - 44265 Dortmund – Wellinghofen

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	111.70 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	19.06.2034	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1963

VP azonosító: 26034004 - 44265 Dortmund – Wellinghofen

Az ingatlan



VP azonosító: 26034004 - 44265 Dortmund – Wellinghofen

Az ingatlan



VP azonosító: 26034004 - 44265 Dortmund – Wellinghofen

Az ingatlan



VP azonosító: 26034004 - 44265 Dortmund – Wellinghofen

Az ingatlan



VP azonosító: 26034004 - 44265 Dortmund – Wellinghofen

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: 26034004 - 44265 Dortmund – Wellinghofen

Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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

VP azonosító: 26034004 - 44265 Dortmund – Wellinghofen

Az elso benyomás

Bei dieser unkomplizierten Wohnung im 1. Obergeschoss eines Mehrparteienhauses kann man klug investieren und nebenbei das Schöne Wohnen genießen.

Der durchdachte Grundriss ist herrlich praktisch und optimal geschnitten: Es stehen insgesamt drei Schlafzimmer unterschiedlicher Größe zur Verfügung, ein helles, modernes Duschbad, eine zeitlose, geräumige Küche sowie ein Wohn-Esszimmer mit Zugang auf den West-Balkon.

Die Wohnung wurde in den Jahren 2016 - 2018 saniert und strahlt heute noch genauso wie damals.

Ein eigener Kellerraum mit Waschmaschinenanschluss rundet das Bild sehr gut ab. Das Auto kann praktisch direkt an der Straße abgestellt werden.

Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung von den Vorteilen einer eigenen Wohnung mit ausreichend Platz für später.

Rufen Sie uns an und vereinbaren Sie einen individuellen Besichtigstermin.
Wir freuen uns auf Sie.

VP azonosító: 26034004 - 44265 Dortmund – Wellinghofen

Részletes felszereltség

Die Wohnung wurde in den Jahren 2016 - 2018 von den jetzigen Eigentümern aufwendig renoviert und modernisiert.

Folgende Arbeiten wurden umgesetzt:

Bad / Sanitär in 2016:

- Erneuerung der Dusche
- Austausch von WC und Waschbecken
- neue Fliesen

Küche in 2016:

- neue Küchenanschlüsse (Wasser, Abwasser, Strom)
- neuer Fliesenspiegel
- Einbau der Küche

Bodenbeläge in 2016:

- Hochwertiger Laminatboden in allen Wohnräumen
- Fliesenböden in Bad und Küche
- Erneuerung der Sockelleisten

Wände & Decken in 2016:

- gespachtelt und gestrichen

Fenster & Türen in 2013:

- Austausch der kompletten Fenster mit Wärme- und Schallschutz
- Einbau komplett neuer Innentüren

Heizung & Energie in 2018:

- Austausch der Heizkörper
- Einbau moderner Thermostate
- Balkonbelag und Geländer wurden modernisiert

Eigener Kellerraum, ca. 17 m², mit Waschmaschinen- und Trockneranschluss.

Die Haus-Giebelwand wird gemäß Eigentümerbeschluss in 2026 neu gedämmt.

VP azonosító: 26034004 - 44265 Dortmund – Wellinghofen

Minden a helyszínrol

Der Stadtteil Dortmund-Wellinghofen belegt auf der Beliebtheits-Skala für Dortmund weiterhin vordere Plätze.

Das liegt einerseits an einem gewachsenen Umfeld und der direkten Anbindung ins Grüne (das Niederhofer Holz liegt gegenüber) und andererseits an der hervorragenden verkehrlichen Anbindung (die Witbräucker Straße und die B 54 sind schnell erreichbar und damit auch die Autobahnen A 45 und A 1).

REWE und Co. sowie Ärzte / Apotheken findet man auf dem nahe gelegenen Höchsten.

VP azonosító: 26034004 - 44265 Dortmund – Wellinghofen

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.6.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 111.70 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL
REAL ESTATE

VP azonosító: 26034004 - 44265 Dortmund – Wellinghofen

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtörökítéséhez

www.von-poll.com