

Dortmund – Lütgendortmund

Csendes helyen lévo, erkélyes társasházi lakás

VP azonosító: 25283028



VÉTELÁR: 119.500 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 58,74 m² • SZOBÁK: 2

VP azonosító: 25283028 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

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

VP azonosító: 25283028 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

Áttekintés

VP azonosító	25283028
Hasznos lakótér	ca. 58,74 m ²
Emelet	2
Szobák	2
Hálószobák	1
Fürdoszobák	1
Építés éve	1983
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely

Vételár	119.500 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2014
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Erkély

VP azonosító: 25283028 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	117.60 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	20.09.2028	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1983

VP azonosító: 25283028 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

Az ingatlan



VP azonosító: 25283028 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

Az ingatlan



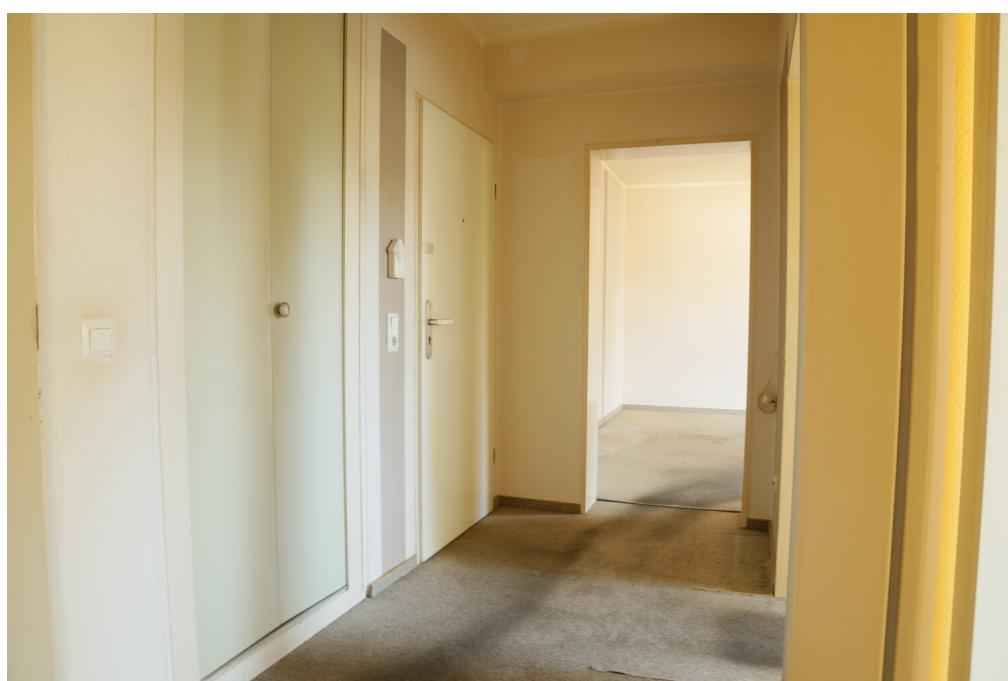
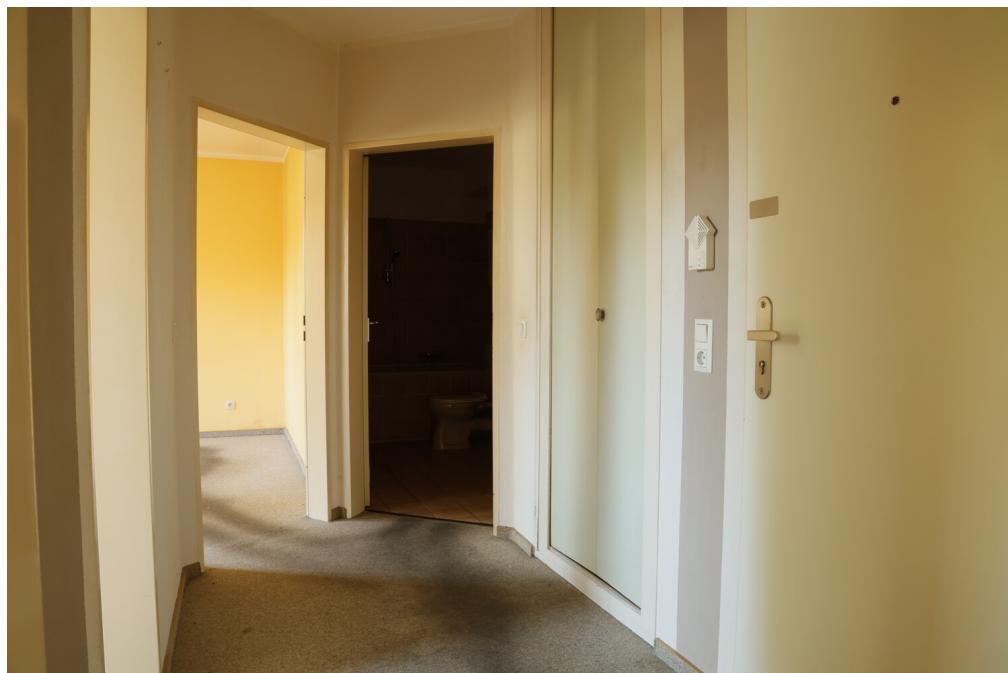
VP azonosító: 25283028 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

Az ingatlan



VP azonosító: 25283028 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

Az ingatlan



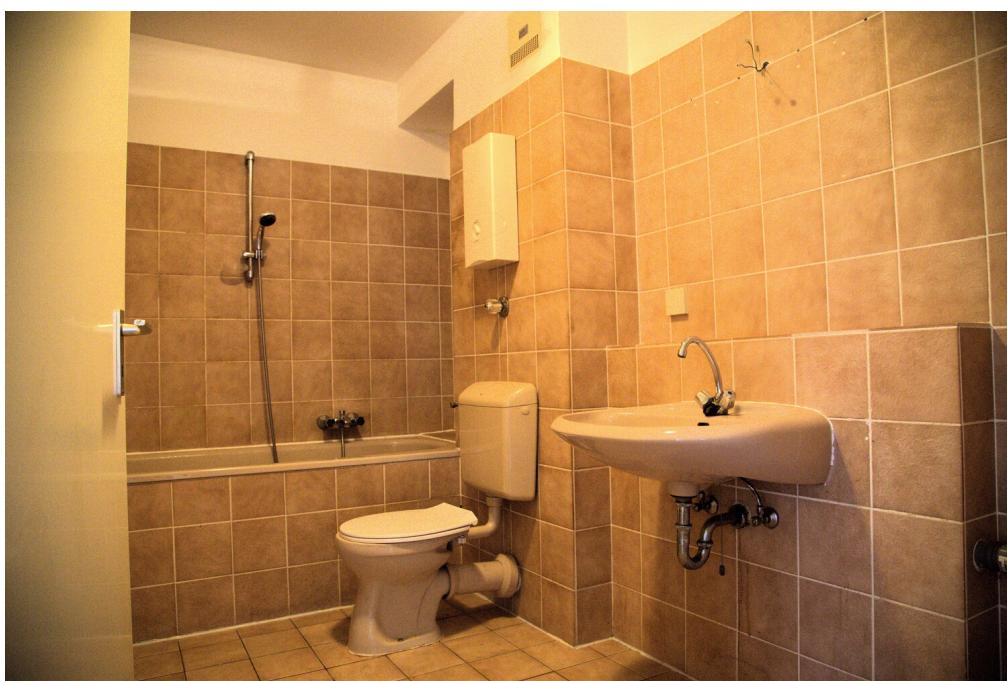
VP azonosító: 25283028 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

Az ingatlan



VP azonosító: 25283028 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

Az ingatlan



VP azonosító: 25283028 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25283028 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

Az elso benyomás

Ez a nagyvonalú, kétszobás, körülbelül 59 m² lakótérrel rendelkezo lakás egy csendes helyen található, egy 1983-ban épült, jól karbantartott lakóparkban. Az ingatlan ideális kombinációját kínálja a központi elhelyezkedésnek és a magas életminoségnek. A kiváló tömegközlekedési kapcsolatok különösen vonzóak mind a dolgozó szakemberek, mind az idosek számára: egy buszmegálló mindössze 50 méterre található. A lakás jól megtervezett alaprajzzal büszkélkedhet. A központi elem a tágas nappali. Innen közvetlen kijárat nyílik az erkélyre, ahonnan szép kilátás nyílik a közös kertre. Ez a kültéri tér tökéletes a pihentető estékhez. A tágas hálószoba boséges helyet biztosít egy franciaágynak és a személyes tárgyak tárolására. Az elrendezés rugalmas használatot tesz lehetové – egy privát pihenohelytől a praktikus munkaterületig. A funkcionális konyha minden szükséges konyhaszekrénynek, valamint egy kis étkezonek is helyet biztosít. A lakáson belüli tárolóhelyiségek további tárolási lehetoséget biztosít a háztartási cikkek számára. A belso fürdöszobában kád, mosdó és WC található. A lakás felújításra szorul, így a vásárlók rugalmasan megvalósíthatják személyes elképzéléseiket. 2014-ben egy modernizációs projekt részeként a futési rendszert kicserélték, így modern központi futési rendszerrel rendelkezik. A fennmaradó berendezések és szerelvények korszerű, átlagos minoségeuk. A lakás további előnyei közé tartozik a csendes elhelyezkedés a lakópark szélén, a masszív szerkezet, valamint a többi lakóegységhez való közelég. A jól karbantartott lakópark tágas zöldterületekkel rendelkezik, amelyek minden lakó számára rendelkezésre állnak. További előny a kijelölt parkolóhely az épület közvetlen közelében, amely kényelmes parkolást biztosít. A lakás egyedülállók és párok számára egyaránt alkalmas, akik értékelik a jó közlekedést és a jól megtervezett elrendezést. Csendes elhelyezkedésével, kertre néző erkélyével és praktikus tárolóhelyiségeivel ez az ingatlan vonzó lehetoséget kínál azok számára, akik teret keresnek saját tervezési ötleteiknek. Kérjük, egyeztessen idopontot megtekintésre, hogy elso kézbol tapasztalhassa meg az ingatlan előnyeit.

VP azonosító: 25283028 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

Minden a helyszínről

Dortmund, insbesondere der westliche Stadtteil mit der Postleitzahl 44388, überzeugt als dynamischer und zukunftsorientierter Immobilienstandort mit einem stabilen Wachstumspotenzial. Die Stadt zeichnet sich durch eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur und eine vielfältige, internationale Gemeinschaft aus, die eine solide Basis für nachhaltige Wertentwicklung bietet. Die exzellente Infrastruktur mit erstklassiger medizinischer Versorgung, einem breitgefächerten Bildungsangebot sowie einer hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, Autobahnen und den Flughafen schafft optimale Voraussetzungen für wirtschaftliche Stabilität und Lebensqualität. Die kontinuierliche Transformation ehemaliger Industrieflächen in moderne Wohn- und Mischgebiete sowie Investitionen in digitale Infrastruktur unterstreichen die Attraktivität dieses Standorts für langfristige Kapitalanlagen.

Der Stadtteil Lütgendortmund präsentiert sich als besonders stabiler und familienfreundlicher Bereich mit moderatem Bevölkerungswachstum und einer ausgewogenen Mischung aus Bestandsimmobilien und Neubauprojekten. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, darunter die S-Bahn-Station Dortmund-Lütgendortmund Nord in nur zwei Minuten Fußweg, sowie die Nähe zu wichtigen Autobahnanschlüssen gewährleisten eine hervorragende Erreichbarkeit. Diese Faktoren, kombiniert mit einer sicheren und gut entwickelten Infrastruktur, machen Lütgendortmund zu einem verlässlichen und wertbeständigen Investitionsstandort innerhalb der starken Dortmunder Wirtschaftsregion.

Das Angebot an nahegelegenen Annehmlichkeiten ist vielfältig und unterstützt die Attraktivität des Standortes nachhaltig. Im Bereich Bildung befinden sich Kindertageseinrichtungen wie das DRK Spatzennest nur zwei Minuten zu Fuß entfernt sowie weiterführende Schulen wie die Heinrich-Böll-Gesamtschule in einem Umkreis von acht bis neun Minuten zu Fuß. Die medizinische Versorgung ist mit dem Knappschaftskrankenhaus Lütgendortmund und mehreren Apotheken innerhalb von etwa 13 Minuten Fußweg hervorragend gewährleistet. Für die Nahversorgung stehen diverse Supermärkte wie Netto, PENNY und REWE in einem Radius von 12 bis 14 Minuten zu Fuß zur Verfügung. Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten bieten zahlreiche Parks und Sportanlagen, die in wenigen Minuten erreichbar sind, sowie kulturelle Einrichtungen wie das Bürgerhaus Bövinghausen, das in 23 Minuten zu Fuß erreichbar ist. Die unmittelbare Nähe zu mehreren Buslinien und S-Bahn-Stationen, darunter Feldgarten (1 Minute Fußweg) und Dortmund-Lütgendortmund (12 Minuten Fußweg), garantiert eine optimale Vernetzung.

Für Investoren bietet dieser Standort eine Kombination aus stabiler Nachfrage, wachsender Infrastruktur und nachhaltiger Wertsteigerung. Die ausgewogene Mischung aus Wohnqualität, wirtschaftlicher Dynamik und hervorragender Verkehrsanbindung macht Lütgendortmund zu einem besonders attraktiven und zukunftssicheren Investmentstandort in Dortmund.

VP azonosító: 25283028 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.9.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 117.60 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983.

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.

VP azonosító: 25283028 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Martha Seiffert

Am Markt 7, 44575 Castrop-Rauxel
Tel.: +49 2305 - 44 32 08 0
E-Mail: Castrop.Rauxel@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához

www.von-poll.com