

Dortmund - Lücklemberg

Zeitlose, elegante Doppelhaushälfte in TOP-Lage

Codice oggetto: 26034015



PREZZO D'ACQUISTO: 695.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 150 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 394 m²

Codice oggetto: 26034015 - 44229 Dortmund - Lücklemberg

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 26034015 - 44229 Dortmund - Lücklemberg

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26034015
Superficie netta	ca. 150 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1992
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	695.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 70 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune

Codice oggetto: 26034015 - 44229 Dortmund - Lücklemburg

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	13.02.2034
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	131.10 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1992

Codice oggetto: 26034015 - 44229 Dortmund - Lücklemborg

La proprietà



Codice oggetto: 26034015 - 44229 Dortmund - Lücklemburg

La proprietà



Codice oggetto: 26034015 - 44229 Dortmund - Lücklemborg

La proprietà



Codice oggetto: 26034015 - 44229 Dortmund - Lücklemberg

La proprietà



Codice oggetto: 26034015 - 44229 Dortmund - Lücklemborg

La proprietà



Codice oggetto: 26034015 - 44229 Dortmund - Lücklemburg

La proprietà



Codice oggetto: 26034015 - 44229 Dortmund - Lücklemburg

La proprietà



Codice oggetto: 26034015 - 44229 Dortmund - Lücklemborg

La proprietà



Codice oggetto: 26034015 - 44229 Dortmund - Lücklemborg

Una prima impressione

In einer der begehrtesten Wohnlagen Dortmunds präsentiert sich diese im Jahr 1992 in Massivbauweise errichtete Einfamilienhaus in Doppelhausoptik als außergewöhnliches Zuhause für Menschen, die Großzügigkeit, Qualität und ein gepflegtes Wohnumfeld zu schätzen wissen.

Bereits auf den ersten Blick hebt sich die Immobilie von einer klassischen Doppelhaushälfte ab. Das Haus wurde für die damaligen Verhältnisse außergewöhnlich großzügig konzipiert und in seiner Anmutung eher wie ein freistehendes Einfamilienhaus geplant. Die solide Massivbauweise, die hochwertige Klinkerfassade und der durchdachte Grundriss verleihen der Immobilie einen zeitlosen und repräsentativen Charakter.

Das Haus befindet sich in einem sehr guten und äußerst gepflegten Zustand. Die Ausstattung entspricht dem Baujahr und überzeugt insbesondere durch ihre seinerzeit großzügige Planung und wertige Ausführung. Edle Marmor- und Parkettböden, eine Fußbodenheizung im Erdgeschoss, sowie elektrische Rollläden unterstreichen den besonderen Wohnkomfort.

Das Herzstück des Hauses bildet das außergewöhnlich großzügige Wohn- und Esszimmer. Große Fensterflächen schaffen eine helle und freundliche Atmosphäre und eröffnen einen schönen Blick in den nicht einsehbaren, angenehm abgeschirmten Garten mit Natursteinterrasse und Südausrichtung, sowie direktem Zugang zu den beiden Garagen. Hier genießen Sie ein hohes Maß an Privatsphäre und haben zugleich viel Raum für das tägliche Familienleben sowie für gesellige Abende mit Familie und Freunden. Die Großzügigkeit des Wohnbereichs vermittelt dabei eher das Wohngefühl eines freistehenden Einfamilienhauses.

Ergänzt wird das Erdgeschoss durch die Küche sowie ein Gäste-WC.

Das Obergeschoss bietet mit drei Schlafzimmern ausreichend Platz für die Familie, Gäste oder ein separates Arbeitszimmer.

Das geräumige Tageslichtbad ist mit einer Badewanne, einer Dusche und einem Bidet ausgestattet und bietet damit sowohl die Möglichkeit für ein entspanntes Bad als auch für die schnelle Dusche im Alltag.

Ein weiterer Pluspunkt ist die vollständige Unterkellerung des Hauses. Neben klassischen Nutz- und Abstellflächen steht hier ein großzügiger Hobbyraum zur Verfügung, der vielseitig genutzt werden kann – beispielsweise als Fitness-, Freizeit-, Werk- oder Rückzugsbereich.

Zum Haus gehören zwei eigene Garagen mit Gartenzugang. Gerade in dieser bevorzugten Wohnlage ist dies ein besonderer Komfort und bietet ausreichend Platz für Fahrzeuge, Fahrräder und zusätzlichen Stauraum.

Diese Immobilie richtet sich an Käufer, die eine großzügige, solide und gepflegte Immobilie in einer der gefragtsten Wohnlagen Dortmunds suchen. Die Kombination aus der

außergewöhnlichen Großzügigkeit, der eher freistehenden Anmutung, dem privaten Garten, zwei Garagen und der hochwertigen, für das Baujahr typischen Ausstattung macht dieses Haus zu einer besonderen Gelegenheit.

Codice oggetto: 26034015 - 44229 Dortmund - Lücklemberg

Dettagli dei servizi

- Klinkerfassade
- Marmor- und Parkettböden
- Doppelgarage
- Fußbodenheizung im EG
- elektrische Rollläden
- voll unterkellert
- großer Hobbyraum im Keller

Codice oggetto: 26034015 - 44229 Dortmund - Lücklemberg

Tutto sulla posizione

Die Wohnung befindet sich in ruhiger, zentraler Lage von Dortmund-Lücklemberg. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in kurzer Entfernung. Eine gute Verkehrsanbindung ist durch die Nähe zur B54 gegeben. Die Dortmunder Innenstadt erreichen Sie mit dem PKW in ca. 10 Minuten. Eine Bushaltestelle befindet sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Der Dortmunder Stadtforst mit seinen kilometerlangen Rad- und Wanderwegen ist fußläufig zu erreichen.

Codice oggetto: 26034015 - 44229 Dortmund - Lücklemborg

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 26034015 - 44229 Dortmund - Lücklemburg

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Deniz Secer

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com