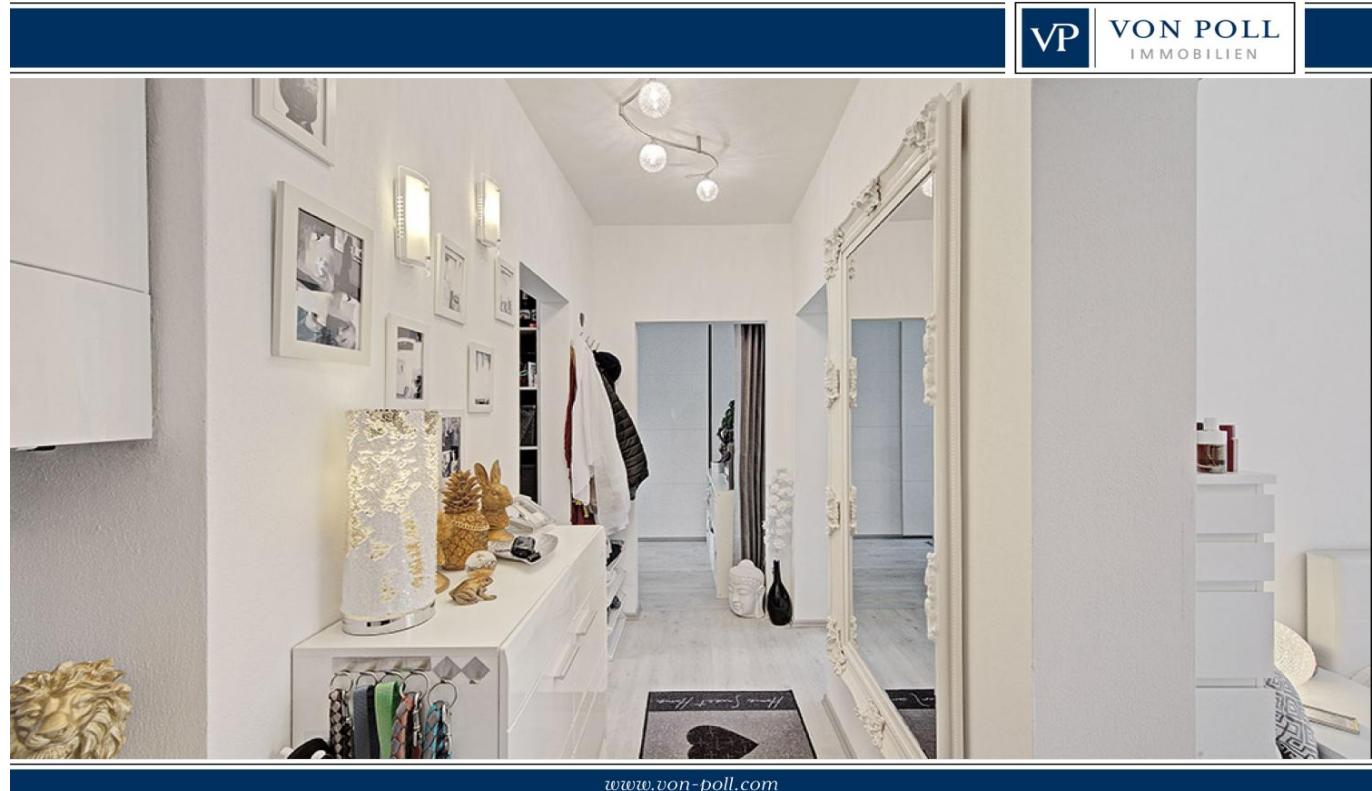


Dortmund – Asseln

Moderno condominio con balcone e vista sulla campagna

Codice oggetto: 25034059



PREZZO D'ACQUISTO: 159.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 60 m² • VANI: 3

Codice oggetto: 25034059 - 44319 Dortmund – Asseln

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

Codice oggetto: 25034059 - 44319 Dortmund – Asseln

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25034059	Prezzo d'acquisto	159.000 EUR
Superficie netta	ca. 60 m ²	Appartamento	Piano
Piano	1	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	3	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	1	Superficie lorda	ca. 15 m ²
Anno di costruzione	1960	Caratteristiche	Balcone

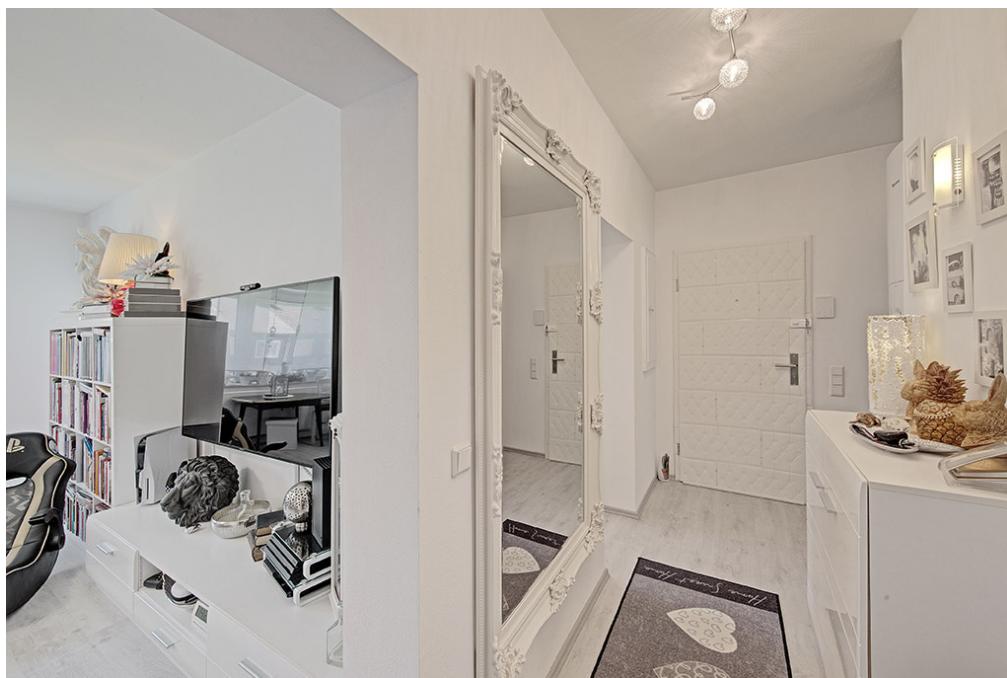
Codice oggetto: 25034059 - 44319 Dortmund – Asseln

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Riscaldamento autonomo	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	290.60 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	14.01.2030	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1960

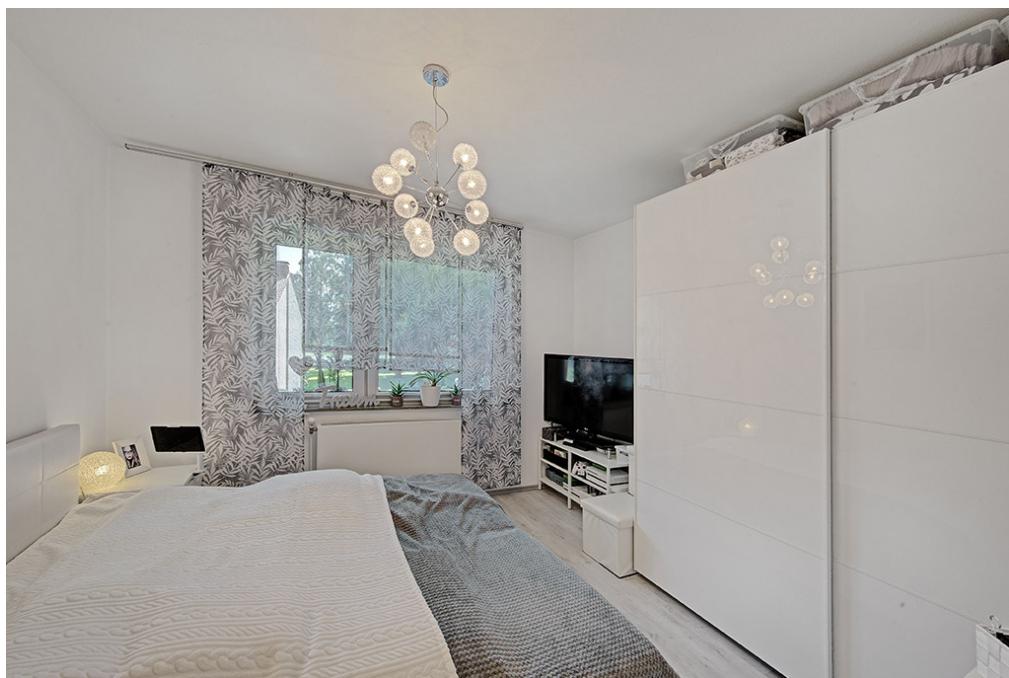
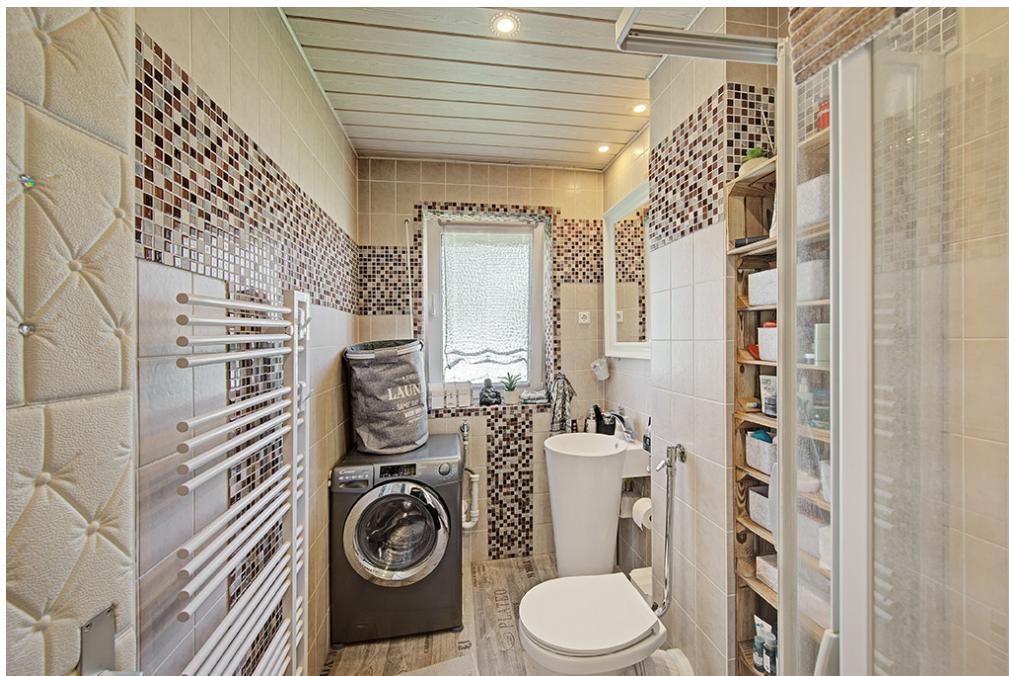
Codice oggetto: 25034059 - 44319 Dortmund – Asseln

La proprietà



Codice oggetto: 25034059 - 44319 Dortmund – Asseln

La proprietà



Codice oggetto: 25034059 - 44319 Dortmund – Asseln

La proprietà



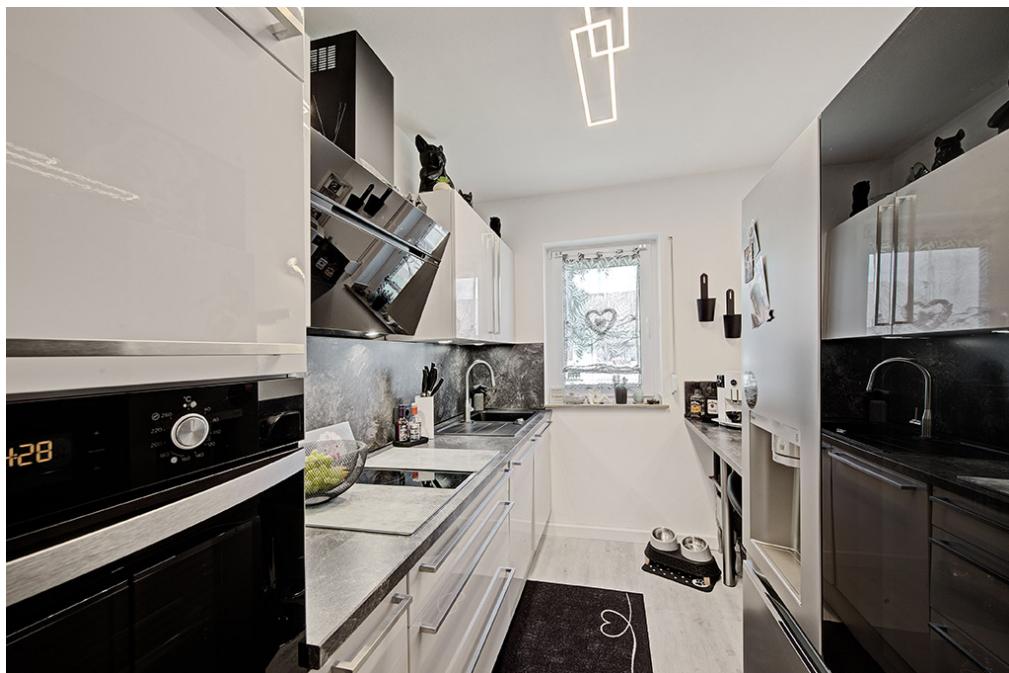
Codice oggetto: 25034059 - 44319 Dortmund – Asseln

La proprietà



Codice oggetto: 25034059 - 44319 Dortmund – Asseln

La proprietà



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

Codice oggetto: 25034059 - 44319 Dortmund – Asseln

La proprietà



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Leading
REAL ESTATE COMPANIES
OF THE WORLD

www.von-poll.com



Codice oggetto: 25034059 - 44319 Dortmund – Asseln

Una prima impressione

In vendita un appartamento ristrutturato con cura e attenzione ai dettagli, che ha subito un'ampia modernizzazione nel 2022. Con una planimetria ben progettata, arredi di buon gusto e una posizione tranquilla con vista sul verde, questo appartamento offre una casa ideale per coppie, piccole famiglie o investitori. Disposizione: L'appartamento è composto da tre locali ed è suddiviso come segue: luminoso soggiorno con accesso al balcone; camera da letto con ampio spazio per un letto matrimoniale e un armadio; cameretta/ufficio per bambini – utilizzabile in modo flessibile; cucina separata con mobili su misura di alta qualità (opzionali per l'acquisto); moderno, piccolo bagno con doccia. Il balcone con la sua splendida vista sul verde invita a rilassarsi e godersi l'aria aperta – un vero punto forte dell'appartamento. Caratteristiche e ristrutturazione (2022): L'appartamento è stato completamente ristrutturato nel 2022. I miglioramenti hanno incluso: rifacimento completo dell'impianto elettrico; nuovi radiatori; pavimenti moderni in tutte le zone giorno; pareti intonacate – senza carta da parati; e un bagno con doccia completamente ristrutturato. Non vediamo l'ora di sentirvi e saremo lieti di fissare un appuntamento per una visita personalizzata.

Codice oggetto: 25034059 - 44319 Dortmund – Asseln

Dettagli dei servizi

- 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)

Codice oggetto: 25034059 - 44319 Dortmund – Asseln

Tutto sulla posizione

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 Ostholt“, 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 Brauchtumspflege: Das gemeinschaftliche Engagement der Einwohner ist groß und trägt wesentlich zur Lebensqualität bei.

Codice oggetto: 25034059 - 44319 Dortmund – Asseln

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.1.2030.

Endenergiebedarf beträgt 290.60 kwh/(m²*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 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.

Codice oggetto: 25034059 - 44319 Dortmund – Asseln

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