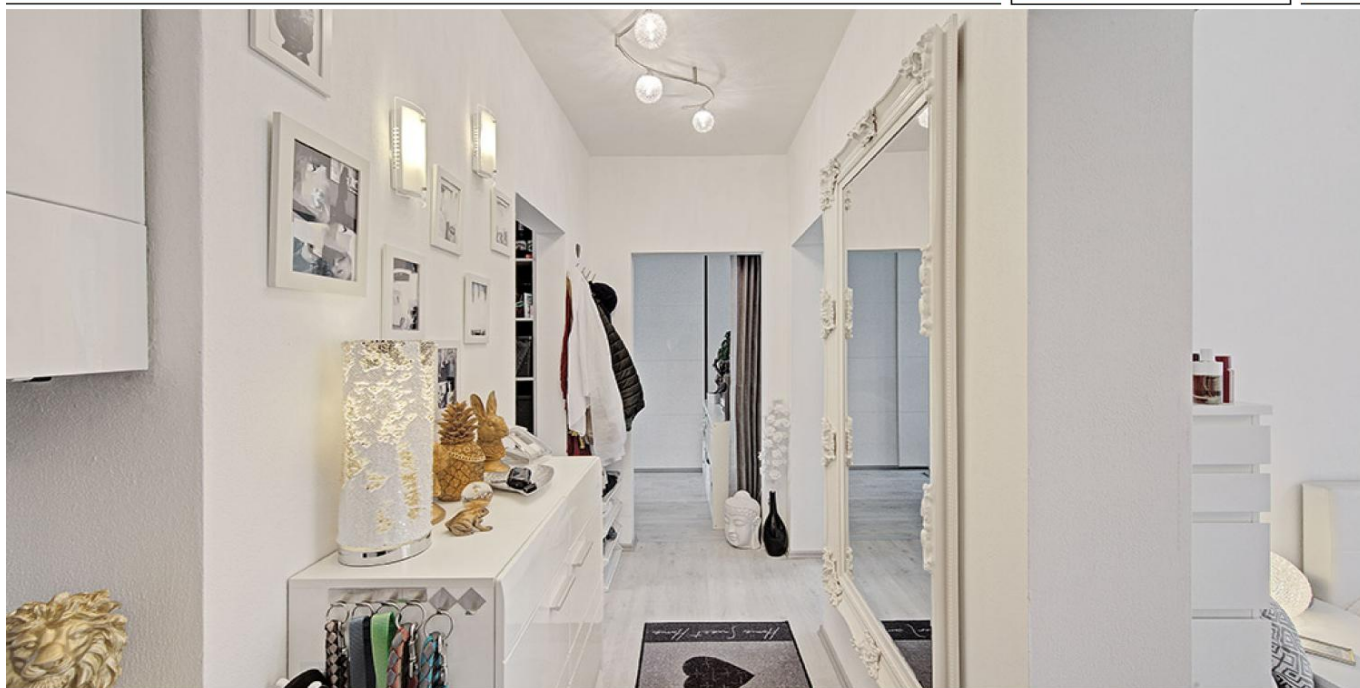


Dortmund – Asseln

# Moderno condominio con balcone e vista sulla campagna

Codice oggetto: 25034059



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

PREZZO D'ACQUISTO: 159.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 60 m<sup>2</sup> • 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
Superficie netta	ca. 60 m²
Piano	1
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1960

Prezzo d'acquisto	159.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 15 m²
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/m²a
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.



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 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 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 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 Handelsregistrauszugs, 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: 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](mailto:dortmund@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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