Dortmund – Lütgendortmund

Raumwunder für Ästheten REH in Lütgendortmund

CODICE OGGETTO: 25034074

PREZZO D'ACQUISTO: 439.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 138 m^2 • **VANI:** 5 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 257 m^2

CODICE OGGETTO: 25034074 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

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

CODICE OGGETTO: 25034074 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25034074
Superficie netta	ca. 138 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	1
Anno di costruzione	2000
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	439.000 EUR
Casa	Villa a schiera di testa
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2023
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 8 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune

CODICE OGGETTO: 25034074 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	26.06.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	78.50 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	C
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2000

CODICE OGGETTO: 25034074 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25034074 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25034074 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25034074 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25034074 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25034074 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25034074 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25034074 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

La proprietà

Capital

MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2024

Top-Makler Dortmund

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für

von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25

CODICE OGGETTO: 25034074 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0231-49 66 55 0

www.von-poll.com

CODICE OGGETTO: 25034074 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

Una prima impressione

Bei diesem Reihenendhaus in ruhiger Lage von Lütgendortmund kann man nur alles richtig machen: Die harmonische, durchdachte Raumaufteilung bietet eine formvollendete, moderne Ausstattung und präsentiert sich als Zuhause für Familien mit einem Qualitätsanspruch und Sinn für Ästhetik.

Die sehr geschmackvolle, offene Einbauküche mit den anthrazitfarbenen Fronten und einer schwarzen Arbeitsplatte, garantiert Kochvergnügen auf Top-Niveau: Sie wurde 2023 eingebaut und lässt optisch und technisch keine Wünsche offen.
Die mittig gelegene filigrane Treppe, gliedert lässig die Erdgeschossfläche in Ess- und Wohnbereich und bietet dank eines genialen Farbkonzepts ein absolutes Wohlfühlklima. Unterstützt wird das Wohlfühlklima im Winter durch einen stimmungsvollen Kaminofen.

Auf den oberen beiden Ebenen finden Sie insgesamt vier unterschiedlich große Schlafzimmer - zwei im OG und zwei im DG - sowie ein Tageslichtbad mit Wanne und Dusche und den Hauswirtschaftsraum.

Das pflegeleichte Erbbauchrechtsgrundstück (der Erbbauzins beträgt 188,- Euro monatlich) ist schön eingegrünt und bietet mit den Pflanzen und der großzügigen Terrasse eine herrliche Sommer-Oase, beschattet von einer hochwertigen neuen Markise.

Seitlich am Haus liegt die Garage mit Vorbereitung für die Installation einer 11kW-Wallbox, rückwertiger Tür zum Garten und Vorstellplätzen. Das 'Kellerersatzhäuschen' vor dem Haus - für Getränkekisten, Sportgeräte oder für die Fahrräder der Kinder - rundet das Angebot nützlich ab.

Wenn Sie ein echtes Familiendomizil suchen und direkt einziehen möchten, sind Sie bei diesem Angebot richtig.

Rufen Sie uns an und vereinbaren Sie Ihren individuellen Besichtigungstermin.
Wir freuen uns auf Sie.

CODICE OGGETTO: 25034074 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

Dettagli dei servizi

Das Reihenendhaus wurde 2000 massiv gebaut.
Keramikböden im Erdgeschoss: erneuert in 2020
Laminatböden im Ober- und Dachgeschoss, erneuert in 2020
Rollläden
Innentüren im EG erneuert in 2023
Markise erneuert in 2023
Fassadenanstrich erneuert in 2023
Gas-Brennwerttherme einschl. Warmwasseraufbereitung
Neue Designer-Küche von der FA. Nolte aus 2023, mit BORA-Abzug, etc.
Kaminofen im Wohnzimmer
Glasfaseranschluss
Solaranlage, Pachtvertrag bis 2040
Erbbauchrecht bis 2099

CODICE OGGETTO: 25034074 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

Tutto sulla posizione

Der beliebte Stadtteil Dortmund-Lütgendortmund ist ein idealer Standort für Familien und Paare, die eine gewachsene Wohnlage mit guter Anbindung an die Stadt schätzen.
Es gibt sowohl eine Grundschule in fußläufiger Erreichbarkeit als auch ein Gymnasium in der Nähe. Geschäfte für den täglichen Bedarf sowie Ärzte und Banken sind ebenfalls vorhanden.
Eine S-Bahnanbindung führt sowohl in die Dortmunder Innenstadt als auch nach Bochum.
Die umliegenden Autobahnen A 40, A 45 und A 44 sind in wenigen Autominuten erreichbar.

CODICE OGGETTO: 25034074 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 26.6.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 78.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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: 25034074 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

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