

Dortmund – Asseln

# Modernes, familienfreundliches Niedrigenergiehaus

*Codice oggetto: 25034107*



PREZZO D'ACQUISTO: 685.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 165 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 471 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25034107 - 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: 25034107 - 44319 Dortmund – Asseln

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25034107
Superficie netta	ca. 165 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	2023
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	685.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 185 m²
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25034107 - 44319 Dortmund – Asseln

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Elettricità
Certificazione energetica valido fino a	20.10.2033
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	17.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A+
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2023

Codice oggetto: 25034107 - 44319 Dortmund – Asseln

## La proprietà





Codice oggetto: 25034107 - 44319 Dortmund – Asseln

## La proprietà



Codice oggetto: 25034107 - 44319 Dortmund – Asseln

## La proprietà





Codice oggetto: 25034107 - 44319 Dortmund – Asseln

## La proprietà





Codice oggetto: 25034107 - 44319 Dortmund – Asseln

## La proprietà



Codice oggetto: 25034107 - 44319 Dortmund – Asseln

## La proprietà





Codice oggetto: 25034107 - 44319 Dortmund – Asseln

## La proprietà



Codice oggetto: 25034107 - 44319 Dortmund – Asseln

## La proprietà





Codice oggetto: 25034107 - 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: 25034107 - 44319 Dortmund – Asseln

## Una prima impressione

Bei der angebotenen Immobilie handelt es sich um ein freistehendes, erst 2023 erbautes Niedrigenergiehaus in Dortmund-Asseln.

Die Immobilie überzeugt durch die zeitlose, wertige Ausstattung und den gelungenen, großzügigen Grundriss.

Herzstück des Hauses ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Küche, der durch seine Offenheit und Helligkeit ein modernes Wohngefühl vermittelt. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.

Im Erdgeschoss befindet sich zusätzlich ein vielseitig nutzbares Zimmer, das sich hervorragend als Arbeits-, Gäste- oder Hobbyzimmer eignet. Ein separates Gästebad mit Dusche im Erdgeschoss rundet diese Ebene komfortabel ab.

Das Obergeschoss bietet ausreichend Platz für die ganze Familie: Vier gut geschnittene Schlafzimmer lassen sich individuell nutzen – ob als Kinder-, Schlaf- oder Ankleidezimmer. Das große Familienbad überzeugt mit einer Badewanne und einer separaten Dusche und lädt zum Entspannen ein.

Auch die Außen- und Stellplatzsituation lässt keine Wünsche offen: Zwei Freiplätze sowie eine besonders lange Garage mit ca. 9 m Länge bieten ausreichend Platz für Fahrzeuge, Fahrräder und zusätzlichen Stauraum.

Dieses moderne Einfamilienhaus vereint zeitgemäßen Wohnkomfort, eine familienfreundliche Raumaufteilung und eine ruhige, dennoch gut angebundene Lage – ein Zuhause zum Wohlfühlen.

Codice oggetto: 25034107 - 44319 Dortmund – Asseln

## Dettagli dei servizi

Niedrigenergiehaus  
Fußbodenheizung  
Belüftungsanlage  
zwei Badezimmer  
fünf Schlafzimmer  
Garage (ca. 9m)  
zwei Außenstellplätze

**Codice oggetto: 25034107 - 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.



**Codice oggetto: 25034107 - 44319 Dortmund – Asseln**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 20.10.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 17.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023.  
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**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: 25034107 - 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)