

Dortmund - Wellinghofen

## moderne ETW im Dortmunder Süden

*Codice oggetto: 26034038*



**PREZZO D'ACQUISTO: 165.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 51 m<sup>2</sup> • VANI: 2.5**

**Codice oggetto: 26034038 - 44265 Dortmund - Wellinghofen**

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

Codice oggetto: 26034038 - 44265 Dortmund - Wellinghofen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26034038	Prezzo d'acquisto	165.000 EUR
Superficie netta	ca. 51 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano
Piano	1	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	2.5	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	1	Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone
Anno di costruzione	1963		

Codice oggetto: 26034038 - 44265 Dortmund - Wellinghofen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>	Consumo finale di energia	<b>137.10 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>03.01.2028</b>	Classe di efficienza energetica	<b>E</b>
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1963</b>

Codice oggetto: 26034038 - 44265 Dortmund - Wellinghofen

## La proprietà



Codice oggetto: 26034038 - 44265 Dortmund - Wellinghofen

## La proprietà



Codice oggetto: 26034038 - 44265 Dortmund - Wellinghofen

## 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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpriceinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0231-49 66 55 0

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

Codice oggetto: 26034038 - 44265 Dortmund - Wellinghofen

## La proprietà



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

**Codice oggetto: 26034038 - 44265 Dortmund - Wellinghofen**

## **Una prima impressione**

Diese attraktive Eigentumswohnung im beliebten Dortmunder Stadtteil Wellinghofen überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, modernen Wohnkomfort und ein gepflegtes Wohnumfeld. Auf rund 51 Quadratmetern bietet sie ein ideales Zuhause für Singles, Paare oder Kapitalanleger.

Das Herzstück der Wohnung ist das helle Wohnzimmer, das ausreichend Platz für eine gemütliche Wohn- und Essatmosphäre bietet. Das separate Schlafzimmer sorgt für Ruhe und Rückzugsmöglichkeiten.

Die Küche präsentiert sich modern und funktional: Eine hochwertige Einbauküche ist bereits vorhanden und im Kaufpreis enthalten. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den sonnigen Südbalkon, der zum Entspannen und Verweilen im Freien einlädt.

Ein besonderes Highlight ist das sanierte Duschbadezimmer, das sich zeitgemäß und stilvoll zeigt.

Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Mehrfamilienhaus, das insgesamt einen hervorragenden Eindruck hinterlässt und ein angenehmes Wohnumfeld garantiert.

**Ausstattungsmerkmale im Überblick:**

helles Wohnzimmer

separates Schlafzimmer

moderne Einbauküche inklusive

Zugang zum Südbalkon von der Küche

saniertes, modernes Duschbad

sehr gepflegtes Haus

**Codice oggetto: 26034038 - 44265 Dortmund - Wellinghofen**

## **Tutto sulla posizione**

**Die Immobilie befindet sich in angenehmer und ruhiger Wohnlage im Dortmunder Stadtteil Wellinghofen. Das Umfeld überzeugt durch eine gut ausgebaute Infrastruktur mit Supermärkten, Apotheken und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs, die bequem in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar sind.**

**Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch eine nahegelegene Bushaltestelle gewährleistet, wodurch sowohl die Innenstadt als auch angrenzende Stadtteile gut erreichbar sind.**

**Familien profitieren von der Nähe zu Kindertagesstätten und Schulen, die sich im direkten Umfeld befinden und größtenteils fußläufig erreichbar sind. Zusätzlich bieten umliegende Grünflächen und Naherholungsgebiete attraktive Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Erholung.**

**Codice oggetto: 26034038 - 44265 Dortmund - Wellinghofen**

## **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: 26034038 - 44265 Dortmund - Wellinghofen**

## **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)**