

Dortmund - Lücklemberg

# Exklusiver Bungalow der Extraklasse

*Codice oggetto: 26034046*



**PREZZO D'ACQUISTO: 1.189.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 320 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.538 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26034046 - 44229 Dortmund - Lücklemborg**

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

**Codice oggetto: 26034046 - 44229 Dortmund - Lücklemberg**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>26034046</b>
Superficie netta	<b>ca. 320 m<sup>2</sup></b>
Vani	<b>8</b>
Camere da letto	<b>4</b>
Bagni	<b>4</b>
Anno di costruzione	<b>1974</b>
Garage/Posto auto	<b>3 x superficie libera, 2 x Garage</b>

Prezzo d'acquisto	<b>1.189.000 EUR</b>
Casa	<b>Casa bifamiliare</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.</b>
Modernizzazione / Riqualificazione	<b>2004</b>
Stato dell'immobile	<b>Ammodernato</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Superficie lorda	<b>ca. 100 m<sup>2</sup></b>
Caratteristiche	<b>Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile</b>

Codice oggetto: 26034046 - 44229 Dortmund - Lücklemburg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	157.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	07.04.2036	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1974

Codice oggetto: 26034046 - 44229 Dortmund - Lücklemberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26034046 - 44229 Dortmund - Lücklemborg

## La proprietà



Codice oggetto: 26034046 - 44229 Dortmund - Lücklemberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26034046 - 44229 Dortmund - Lücklemberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26034046 - 44229 Dortmund - Lücklemborg

## La proprietà



Codice oggetto: 26034046 - 44229 Dortmund - Lücklemberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26034046 - 44229 Dortmund - Lücklemborg

## La proprietà



Codice oggetto: 26034046 - 44229 Dortmund - Lücklemborg

## La proprietà



Codice oggetto: 26034046 - 44229 Dortmund - Lücklemberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26034046 - 44229 Dortmund - Lücklemborg

## La proprietà



Codice oggetto: 26034046 - 44229 Dortmund - Lücklemberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26034046 - 44229 Dortmund - Lücklemburg

## 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: 26034046 - 44229 Dortmund - Lücklemberg**

## Una prima impressione

In beehrter Wohnlage von Dortmund-Lücklemberg präsentiert sich dieser großzügige Bungalow als ein Zuhause mit besonderer Ausstrahlung, hochwertiger Ausstattung und außergewöhnlichem Raumgefühl. Besonders hervorzuheben ist die ruhige Lage in einer Sackgasse, die ein hohes Maß an Privatsphäre und Wohnqualität bietet.

Der Bungalow wurde im Jahr 2004 umfassend modernisiert und saniert und verbindet seither klassischen Wohnstil mit zeitloser Eleganz. Große Fensterflächen sowie teilweise integrierte Oberlichter sorgen in sämtlichen Räumen für ein helles, freundliches Wohnambiente und schaffen eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Bereits beim Betreten des Hauses beeindruckt der großzügige und lichtdurchflutete Eingangsbereich, der dem Haus eine repräsentative Atmosphäre verleiht. Der weitläufige Wohnbereich überzeugt mit einem maßgefertigten Kamin als stilvollem Mittelpunkt des Hauses. Hochwertige Naturstein- und Parkettböden unterstreichen den klassischen Charakter der Immobilie und verleihen den Räumen eine besondere Wertigkeit. Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgt die Fußbodenheizung, die in weiten Teilen des Hauses ein angenehmes Raumklima schafft.

Im Erdgeschoss befindet sich neben dem großzügigen Elternschlafzimmer mit hochwertigem Bad en Suite auch ein separater Kinderbereich mit zwei gut geschnittenen Kinderzimmern und einem weiteren Badezimmer. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein zusätzliches Gäste-WC. Die durchdachte Grundrissgestaltung bietet ideale Voraussetzungen für Familien und verbindet Offenheit mit angenehmen Rückzugsmöglichkeiten.

Sowohl vom Wohnraum, als auch vom Elternschlafzimmer hat man Zugang zu der großzügigen Terrasse und dem pflegeleicht angelegten Garten mit Gartenhaus.

Ein besonderes Highlight befindet sich im Untergeschoss: Hier wurde ursprünglich ein großzügiges Indoor-Schwimmbad integriert. Der Bereich wurde zwischenzeitlich mittels Holzständerwerk geschlossen, kann jedoch bei Bedarf wieder reaktiviert und als exklusiver Wellnessbereich genutzt werden.

Ein weiterer großer Vorteil dieser Immobilie ist die ca. 77 m<sup>2</sup> große Einliegerwohnung mit eigenem Stellplatz. Die Einheit ist aktuell vermietet und eröffnet attraktive Nutzungsmöglichkeiten – sei es als zusätzliche Einnahmequelle, für Mehrgenerationenwohnen oder als separater Arbeits- bzw. Gästebereich.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Doppelgarage und zusätzliche Stellplätze vor der Garage.

Dieser Bungalow vereint großzügiges Wohnen, hochwertige Ausstattung und eine der gefragtesten Wohnlagen im Dortmunder Süden zu einem besonderen Gesamtpaket.

**Codice oggetto: 26034046 - 44229 Dortmund - Lücklemborg**

## **Dettagli dei servizi**

- **2004** komplett saniert
- zwei gleichgroße Kinderzimmer mit Bad
- separate Einliegerwohnung von ca. 77m<sup>2</sup>
- in ruhiger Sackgasse gelegen
- großer pflegeleichter Garten
- Elternschlafzimmer mit Bad en Suite
- maßgefertigter Kamin
- Fußbodenheizung
- Schwimmbad indoor möglich
- Doppelgarage
- drei Stellplätze

**Codice oggetto: 26034046 - 44229 Dortmund - Lücklemborg**

## **Tutto sulla posizione**

**Die Immobilie befindet sich in beehrter Wohnlage von Dortmund-Lücklemborg – einem der gefragtesten und zugleich ruhigsten Wohngebiete im Dortmunder Süden. Die Umgebung ist geprägt von gepflegter Wohnbebauung, großzügigen Grundstücken und viel Grün.**

**Besonders die ruhige Sackgassenlage verleiht dem Haus ein hohes Maß an Privatsphäre und sorgt für eine angenehme, familienfreundliche Wohnatmosphäre.**

**Der Dortmunder Süden steht seit vielen Jahren für exklusive Wohnlagen mit hoher Lebensqualität. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten sowie Ärzte und gastronomische Angebote befinden sich in komfortabler Entfernung und sind schnell erreichbar.**

**Darüber hinaus bietet die Lage eine hervorragende Anbindung an die Dortmunder Innenstadt sowie an die umliegenden Stadtteile. Die Autobahnen A45 und A1 sind in wenigen Fahrminuten erreichbar und gewährleisten eine optimale Verkehrsanbindung in die gesamte Region.**

**Besonders hervorzuheben ist der hohe Freizeit- und Erholungswert der Umgebung. Zahlreiche Grünflächen, Spazier- und Radwege sowie nahegelegene Waldgebiete laden zu vielfältigen Freizeitaktivitäten im Freien ein und machen die Lage besonders attraktiv für Familien und anspruchsvolle Ruhesuchende.**

**Die Kombination aus ruhigem Wohnen, hervorragender Infrastruktur und der bevorzugten Lage im Dortmunder Süden macht diesen Standort zu einer seltenen Gelegenheit auf dem Immobilienmarkt.**

**Codice oggetto: 26034046 - 44229 Dortmund - Lücklemborg**

## **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: 26034046 - 44229 Dortmund - Lücklemburg**

## **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)**