

Dortmund - Kley

Großzügiger Bungalow mit Kamin und Wohlfühlgarten in ruhiger Sackgassenlage

Codice oggetto: 26034053



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 720.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 254 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.269 m²

Codice oggetto: 26034053 - 44149 Dortmund - Kley

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

Codice oggetto: 26034053 - 44149 Dortmund - Kley

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26034053
Superficie netta	ca. 254 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Camere da letto	5
Bagni	2
Anno di costruzione	1977

Prezzo d'acquisto	720.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 49 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune

Codice oggetto: 26034053 - 44149 Dortmund - Kley

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	217.70 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	05.05.2036	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1977

Codice oggetto: 26034053 - 44149 Dortmund - Kley

La proprietà



Codice oggetto: 26034053 - 44149 Dortmund - Kley

La proprietà



Codice oggetto: 26034053 - 44149 Dortmund - Kley

La proprietà



Codice oggetto: 26034053 - 44149 Dortmund - Kley

La proprietà



Codice oggetto: 26034053 - 44149 Dortmund - Kley

La proprietà



Codice oggetto: 26034053 - 44149 Dortmund - Kley

La proprietà



Codice oggetto: 26034053 - 44149 Dortmund - Kley

La proprietà



Codice oggetto: 26034053 - 44149 Dortmund - Kley

La proprietà



Capital



**MAKLER-KOMPASS
WOHNEN**

Top-Makler Dortmund



Höchstnote für

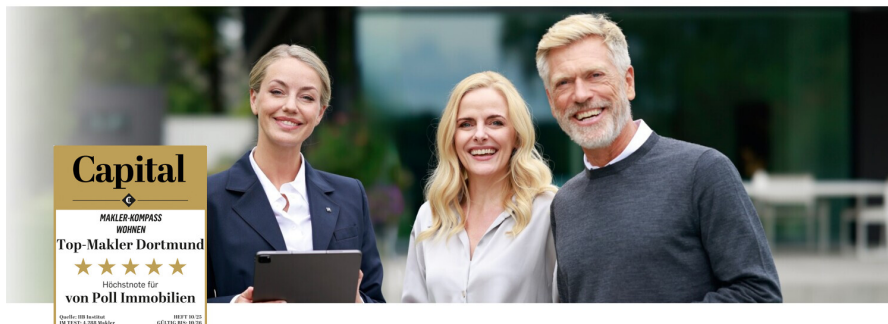
von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 10/26

Codice oggetto: 26034053 - 44149 Dortmund - Kley

La proprietà



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Codice oggetto: 26034053 - 44149 Dortmund - Kley

Una prima impressione

Dieser großzügige Bungalow in beehrter und äußerst ruhiger Sackgassenlage von Dortmund-Kley überzeugt vor allem durch sein weitläufiges Raumangebot und das außergewöhnlich schöne Grundstück mit altem Baumbestand. Hier genießen Sie ein hohes Maß an Privatsphäre, viel Platz für die ganze Familie und ein Wohnumfeld mit besonderem Charme.

Herzstück des Hauses ist der großzügige Wohn- und Essbereich, der mit seiner offenen Gestaltung ein angenehmes Wohngefühl vermittelt und direkten Zugang auf die Terrasse sowie in den idyllischen Garten bietet. Die gewachsene Begrünung und der alte Baumbestand schaffen eine besondere Atmosphäre und machen den Außenbereich zu einer echten Wohlfühloase.

Insgesamt stehen fünf Schlafzimmer zur Verfügung, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten – ob als Kinder-, Gäste-, Arbeits- oder Hobbyzimmer. Zwei Badezimmer sorgen zusätzlich für Komfort im Alltag.

Ein weiteres Highlight ist das ausgebaute Untergeschoss. Hier befindet sich ein großer zusätzlicher Wohnbereich mit Kamin, der besonders in den kühleren Monaten für eine gemütliche Atmosphäre sorgt. Ergänzt wird das Untergeschoss durch weitere praktische Wohn-/Nutzflächen mit vielseitigen Verwendungsmöglichkeiten.

Eine Garage mit viel Platz für Auto und Fahrräder runden dieses Angebot ab.

Die Kombination aus großzügigem Raumangebot, dem herrlichen Grundstück und der ruhigen Lage am Ende einer Sackgasse macht diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit in Dortmund-Kley.

Codice oggetto: 26034053 - 44149 Dortmund - Kley

Dettagli dei servizi

- **zwei Bäder**
- **Gäste WC**
- **Barbereich mit Kamin**
- **Alarmanlage**
- **Kilingelanlage mit Video**
- **Kamin**
- **Heizung Bj. 2012; Brenner neu in 2025**
- **sep. Waschküche inkl. Trockenraum im UG**
- **Kellerräume im UG**
- **Vorratsraum im UG**
- **sep. Ausgang aus dem UG in den Garten**
- **Aufstockung des Gebäudes ist möglich**
- **Doppelgarage mit Zugang zum Garten**
- **großer Garten**
- **ruhige Sackgassenlage**

Codice oggetto: 26034053 - 44149 Dortmund - Kley

Tutto sulla posizione

Der Stadtteil Kley zeichnet sich durch seine strategisch hervorragende Lage im Dortmunder Westen aus. Wer hier wohnt, genießt die Vorzüge einer gewachsenen Nachbarschaft gepaart mit einer Infrastruktur, die keine Wünsche offen lässt.

Kley ist ein Paradies für Pendler. Durch die eigene S-Bahn-Station (S1) erreichen Sie die Dortmunder Innenstadt sowie die City von Bochum in jeweils nur etwa 10 bis 15 Minuten. Die Anbindungen an die A40 und A45 (Kreuz Dortmund-West) sind in wenigen Fahrminuten erreichbar, was eine schnelle Verbindung in das gesamte Ruhrgebiet garantiert.

?Ergänzt wird das Angebot durch diverse Buslinien, die Kley optimal mit den umliegenden Stadtteilen und der Technischen Universität Dortmund (TU) vernetzen.

?

?Direkt vor der Haustür befindet sich der Indupark, eines der größten Fachmarktzentren der Region. Von namhaften Möbelhäusern über große Supermärkte bis hin zu Elektronikfachmärkten ist alles für den täglichen Bedarf und darüber hinaus vorhanden.

Trotz der urbanen Nähe bietet Kley viel Grün. Das nahegelegene Dorney-Waldgebiet lädt zu ausgiebigen Spaziergängen, Joggingrunden oder Radtouren ein.

?Kindergärten und eine Grundschule befinden sich direkt im Ort, was Kley besonders für junge Familien attraktiv macht.

?

?Die Immobilie befindet sich in einer gepflegten, vorwiegend durch Einfamilienhäuser und kleinere Wohneinheiten geprägten Umgebung. Hier wohnt man ruhig, ohne auf die Dynamik der Großstadt verzichten zu müssen. Die Nähe zum Technologiezentrum und der Universität sorgt zudem für eine stabile Wertentwicklung.

Codice oggetto: 26034053 - 44149 Dortmund - Kley

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: 26034053 - 44149 Dortmund - Kley

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