Dortmund – Schanze

Attraktive Eigentumswohnung mit Blick ins Grüne

Codice oggetto: 26034066x

PREZZO D'ACQUISTO: 250.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 70 m^2 • VANI: 2

Codice oggetto: 26034066x - 44227 Dortmund – Schanze

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

Codice oggetto: 26034066x - 44227 Dortmund – Schanze

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26034066x
Superficie netta	ca. 70 m²
Tipologia tetto	a due falde
Piano	2
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1995
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato, 20000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	250.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Commissione acquirente 3,57 % (IVA incl.) sul prezzo di acquisto rogato
Stato dell’immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 5 m²
Caratteristiche	Balcone

Codice oggetto: 26034066x - 44227 Dortmund – Schanze

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	06.06.2034
Fonte di alimentazione	Gas

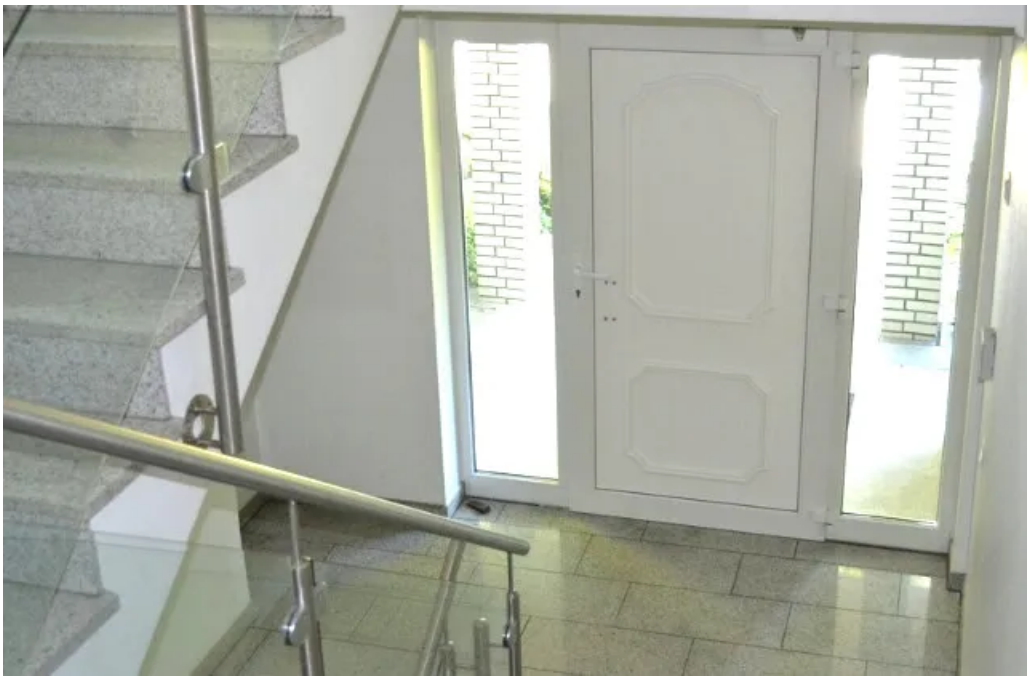
Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	72.9 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	B
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1995

Codice oggetto: 26034066x - 44227 Dortmund – Schanze

La proprietà

Codice oggetto: 26034066x - 44227 Dortmund – Schanze

La proprietà



Codice oggetto: 26034066x - 44227 Dortmund – Schanze

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

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

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0231-49 66 55 0

www.von-poll.com

Codice oggetto: 26034066x - 44227 Dortmund – Schanze

Planimetrie

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 26034066x - 44227 Dortmund – Schanze

Una prima impressione

Diese attraktive Eigentumswohnung befindet sich in begehrter Wohnlage des Dortmunder Südens im zweiten Obergeschoss eines äußerst gepflegten Mehrparteienhauses aus dem Jahr 1996. Die gesamte Wohnanlage überzeugt durch ihre hochwertige Bauweise, eine ansprechende Architektur sowie ein sehr gepflegtes Erscheinungsbild. Bereits das repräsentative Treppenhaus vermittelt einen wertigen Eindruck. Besondere Details wie die Schiefer-Dacheindeckung unterstreichen den gehobenen Charakter der Immobilie.
Die Wohnung verfügt über ca. 70 m² Wohnfläche und bietet eine durchdachte Raumaufteilung mit einem großzügigen Wohnzimmer, einem Schlafzimmer, einer Küche sowie einem Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche. Das helle Wohnambiente wird durch zahlreiche bodentiefe Fensterflächen unterstützt. Im Schlafzimmer sorgt zusätzlich ein französischer Balkon für eine angenehme Wohnatmosphäre.
Ein besonderes Highlight ist der attraktive Balkon mit Südostausrichtung und schönem Blick ins Grüne. Dank der vorhandenen Markise lässt sich dieser Bereich auch an sonnigen Tagen angenehm nutzen.
Die Ausstattung der Wohnung überzeugt durch zahlreiche hochwertige Details. In weiten Teilen der Wohnung sind eingelassene und dimmbare Deckenstrahler verbaut, die für eine moderne Lichtstimmung sorgen. Der klassische Granitboden verleiht den Räumen eine zeitlose Eleganz. Elektrische Rollläden sowie eine angenehme Fußbodenheizung runden den Wohnkomfort ab.
Auch technisch präsentiert sich die Immobilie auf einem aktuellen Stand: Die zentrale Gasheizung des Hauses wurde erst 2023 erneuert. Zudem wurde die Klingel- und Videosprechanlage kürzlich hochwertig modernisiert.
Zur Wohnung gehören ein eigener Kellerraum sowie die Nutzung einer gemeinschaftlichen Waschküche. Ein Tiefgaragenstellplatz kann bei Bedarf separat erworben werden.
Die Wohnung ist aktuell vermietet. Aus Rücksicht auf die Privatsphäre des Mieters stehen daher leider keine Innenaufnahmen zur Verfügung.
Die Mieteinnahmen belaufen sich aktuell auf ca. 7.333€ jährlich.
Insgesamt handelt es sich um eine wertige und nachhaltig attraktive Kapitalanlage, beziehungsweise um eine äußerst interessante Immobilie in gefragter Lage des Dortmunder Südens.

Codice oggetto: 26034066x - 44227 Dortmund – Schanze

Dettagli dei servizi

- Balkon mit Markise
- Fußbodenheizung
- Blick ins Grüne
- Gegensprechanlage
- Tiefgaragenstellplatz optional zu erwerben
- moderne Gaszentralheizung neu in 2023
- sehr guter, gepflegter Zustand
- das Schlafzimmer verfügt über zweiflügelige bodentiefe Fenster.
- im Wohnzimmer befindet sich in der Dachschräge neben dem Balkon ein Dachflächenfenster, wodurch dem gesamten Raum zusätzliche Helligkeit geboten wird.

Codice oggetto: 26034066x - 44227 Dortmund – Schanze

Tutto sulla posizione

Die Eigentumswohnung befindet sich in attraktiver Wohnlage im Dortmunder Süden mit guter Anbindung an die Innenstadt sowie das regionale Verkehrsnetz. Die Umgebung ist geprägt von gewachsenen Wohnstrukturen, viel Grün und einer angenehmen Nachbarschaft – ideal sowohl für Eigennutzer als auch Kapitalanleger.
Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken sowie verschiedene Restaurants und Cafés befinden sich in komfortabler Reichweite im Ortskern von Dortmund-Kirchhörde.
Die nächste Bushaltestelle ist ca. 400m entfernt.
Darüber hinaus profitieren Bewohner von der Nähe zu Naherholungsgebieten und Grünflächen, die zu Spaziergängen, Freizeitaktivitäten und sportlicher Betätigung einladen.

Codice oggetto: 26034066x - 44227 Dortmund – Schanze

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: 26034066x - 44227 Dortmund – Schanze

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