

**Dortmund - Lücklemberg**

# familienfreundliche Doppelhaushälfte mit vielseitigem Raumangebot in Dortmund- Lücklemberg

**Codice oggetto: 26034028**



**PREZZO D'ACQUISTO: 685.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 159 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 270 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26034028 - 44229 Dortmund - Lücklemborg**

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

**Codice oggetto: 26034028 - 44229 Dortmund - Lücklemborg**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26034028	Prezzo d'acquisto	685.000 EUR
Superficie netta	ca. 159 m <sup>2</sup>	Casa	Porzioni di bifamiliari
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Vani	6	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	4	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	1	Superficie lorda	ca. 40 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	1998	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage		

Codice oggetto: 26034028 - 44229 Dortmund - Lücklemborg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	96.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	25.03.2036	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1998

Codice oggetto: 26034028 - 44229 Dortmund - Lücklemborg

## La proprietà



Codice oggetto: 26034028 - 44229 Dortmund - Lücklemberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26034028 - 44229 Dortmund - Lücklemborg

## La proprietà



Codice oggetto: 26034028 - 44229 Dortmund - Lücklemborg

## La proprietà



Codice oggetto: 26034028 - 44229 Dortmund - Lücklemborg

## La proprietà



Codice oggetto: 26034028 - 44229 Dortmund - Lücklemborg

## La proprietà



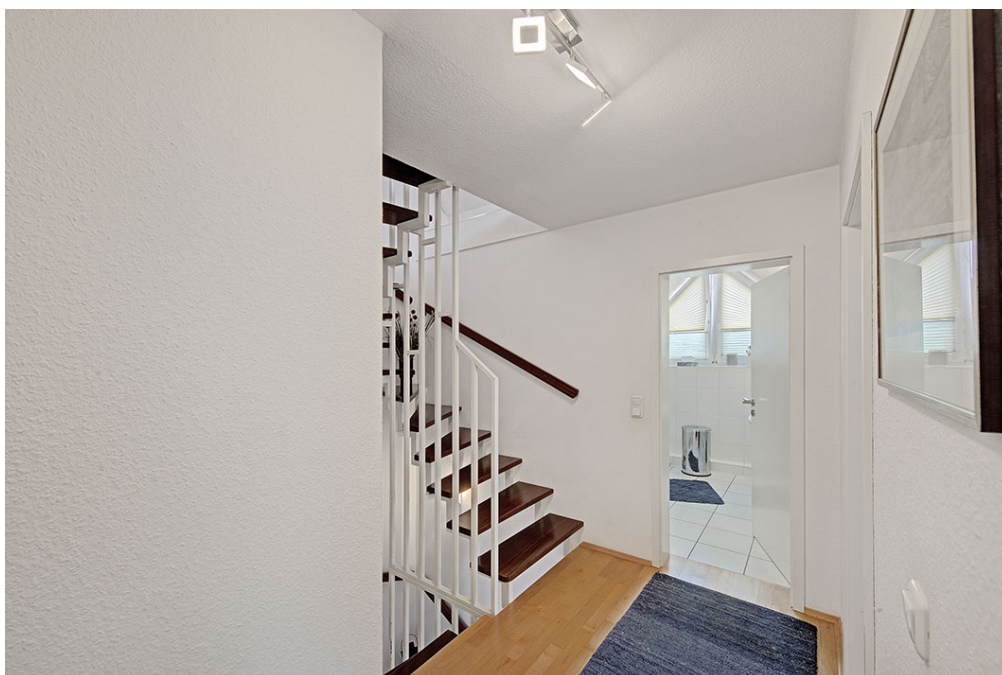
Codice oggetto: 26034028 - 44229 Dortmund - Lücklemborg

## La proprietà



Codice oggetto: 26034028 - 44229 Dortmund - Lücklemborg

## La proprietà



Codice oggetto: 26034028 - 44229 Dortmund - Lücklemborg

## La proprietà



Codice oggetto: 26034028 - 44229 Dortmund - Lücklemborg

## La proprietà



**Codice oggetto: 26034028 - 44229 Dortmund - Lücklemborg**

## Una prima impressione

Diese attraktive Doppelhaushälfte wurde im Jahr 1998 in einer ruhigen Neubausiedlung in Dortmund-Lücklemborg errichtet und präsentiert sich in einem dem Baujahr entsprechenden, gepflegten Zustand. Mit einer Wohnfläche von ca. 159 m<sup>2</sup> bietet das Haus ein durchdachtes Raumkonzept und viel Platz für Familien, Paare oder das Arbeiten von zu Hause.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich, der ein offenes und einladendes Wohngefühl vermittelt. Das Herzstück des Erdgeschosses bildet das helle und geräumige Wohnzimmer mit zeitlosem Granitboden. Von hier aus gelangen Sie direkt in den Garten, der zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Ergänzt wird diese Ebene durch eine separate Küche sowie ein Gäste-WC.

Im Obergeschoss befinden sich drei gut geschnittene Schlafzimmer, die sich flexibel als Kinder-, Schlaf- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Das Tageslichtbad ist mit Badewanne und Dusche ausgestattet und bietet eine angenehme Größe. Ein besonderes Highlight ist das ausgebaute Dachgeschoss. Der großzügige Raum eignet sich hervorragend als Arbeitszimmer, Hobbybereich oder zusätzliches Schlafzimmer und schafft wertvolle zusätzliche Wohnfläche.

Auch das Untergeschoss bietet mehr als klassischen Stauraum. Neben Abstellflächen steht ein wohnlich nutzbarer Raum im Souterrain zur Verfügung, der sich ideal als Gästezimmer oder Homeoffice anbietet.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine eigene Garage sowie einen Garten, der Raum für Erholung, Spiel und Gartenliebhaber bietet.

Diese Immobilie vereint eine ruhige Lage in gewachsenem Wohnumfeld mit solider Bausubstanz und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – eine ideale Gelegenheit für alle, die ein gepflegtes Zuhause mit Entwicklungspotenzial suchen

**Codice oggetto: 26034028 - 44229 Dortmund - Lücklemborg**

## Tutto sulla posizione

Dortmund besticht als dynamische Großstadt mit rund 600.000 Einwohnern, die durch ihre stabile Wirtschaftsstruktur und hervorragende Infrastruktur überzeugt. Die exzellente Verkehrsanbindung an umliegende Bundesstraßen und Autobahnen (z.B. B54, B1, A1,...), den öffentlichen Nahverkehr, sowie der nahegelegene Flughafen schaffen ideale Voraussetzungen für eine ausgewogene Work-Life-Balance. Die Stadt vereint urbanes Leben mit familienfreundlichen Angeboten und bietet durch ihre vielfältige Bevölkerung ein lebendiges, sicheres Umfeld, das besonders für Familien eine attraktive Heimat darstellt.

Im Herzen des Stadtteils Hombruch liegt der beschauliche Wohnbezirk Lücklemborg, der eine ruhige und grüne Oase inmitten der Stadt bildet. Die unmittelbare Nähe zum idyllischen Rombergpark lädt zu entspannten Spaziergängen und vielfältigen Freizeitaktivitäten im Freien ein – ein Paradies für Kinder und Eltern gleichermaßen. Die harmonische Nachbarschaft und die sichere Wohnlage schaffen ein vertrauensvolles Umfeld, in dem Familien sich entfalten und gemeinsam wachsen können.

In puncto Infrastruktur überzeugt Lücklemborg durch seine Nähe zu erstklassigen Bildungseinrichtungen, die in wenigen Minuten mit dem Fahrrad oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar sind. Kindergärten und Schulen befinden sich in fußläufiger Entfernung, sodass der tägliche Weg zur Bildungseinrichtung stressfrei und sicher gestaltet werden kann. Auch medizinische Versorgung ist dank nahegelegener Arztpraxen und Apotheken gewährleistet, die schnell erreichbar sind. Für die tägliche Versorgung und das kulinarische Wohl sorgen charmante Cafés und familienfreundliche Restaurants in der Umgebung, die zum Verweilen und gemeinsamen Genießen einladen. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist hervorragend: So ist der S-Bahn-Bahnhof Hombruch in etwa 6

Minuten zu Fuß erreichbar, von wo aus sich die gesamte Stadt bequem erschließen lässt.

Für Familien, die Wert auf eine ausgewogene Kombination aus naturnahem Wohnen, Sicherheit und guter Erreichbarkeit legen, bietet Lücklemburg eine ideale Lebensqualität. Hier finden Sie nicht nur ein Zuhause, sondern einen Ort, an dem Ihre Kinder sicher aufwachsen und Sie gemeinsam eine glückliche Zukunft gestalten können.

**Codice oggetto: 26034028 - 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: 26034028 - 44229 Dortmund - Lücklemborg**

## 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)