

Dortmund – Oespel

Casa unifamiliare/bifamiliare su un ampio terreno in una tranquilla zona residenziale verde vicino alla foresta di Dorneywald

Codice oggetto: 25061028



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 525.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 181 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 816 m²

Codice oggetto: 25061028 - 44149 Dortmund – Oespel

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

Codice oggetto: 25061028 - 44149 Dortmund – Oespel

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25061028
Superficie netta	ca. 181 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Anno di costruzione	1936
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	525.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 43 m²

Codice oggetto: 25061028 - 44149 Dortmund – Oespel

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Riscaldamento autonomo	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	324.30 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	23.09.2028	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1936

Codice oggetto: 25061028 - 44149 Dortmund – Oespel

La proprietà



Codice oggetto: 25061028 - 44149 Dortmund – Oespel

La proprietà



Codice oggetto: 25061028 - 44149 Dortmund – Oespel

La proprietà



Codice oggetto: 25061028 - 44149 Dortmund – Oespel

La proprietà



Codice oggetto: 25061028 - 44149 Dortmund – Oespel

La proprietà



Codice oggetto: 25061028 - 44149 Dortmund – Oespel

La proprietà



Codice oggetto: 25061028 - 44149 Dortmund – Oespel

La proprietà



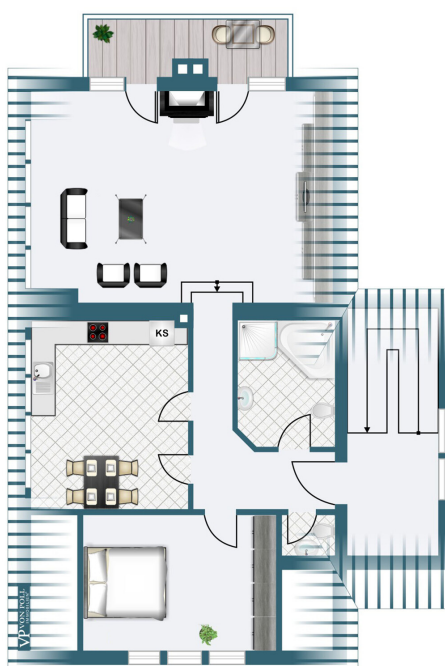
Codice oggetto: 25061028 - 44149 Dortmund – Oespel

La proprietà



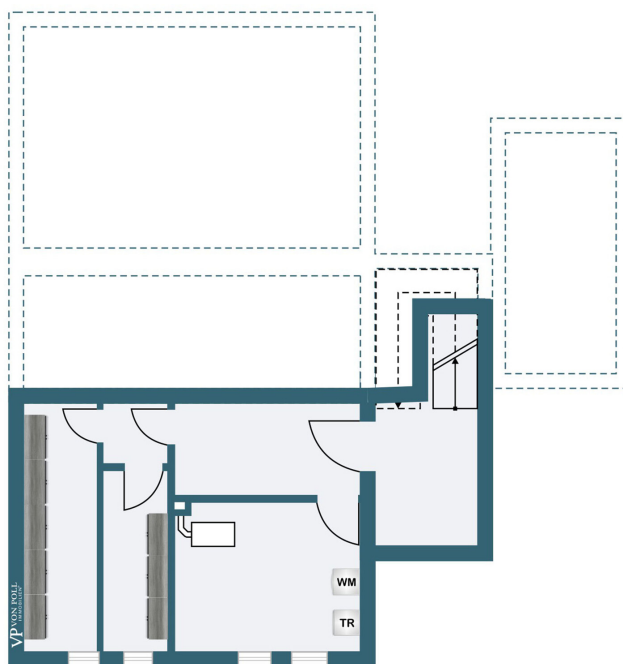
Codice oggetto: 25061028 - 44149 Dortmund – Oespel

La proprietà



Codice oggetto: 25061028 - 44149 Dortmund – Oespel

La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

T.: 0234 - 97 88 894 0

Shop Bochum | Hattinger Straße 44 | 44789 Bochum | bochum@von-poll.com

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/bochum

Codice oggetto: 25061028 - 44149 Dortmund – Oespel

Una prima impressione

Questa attraente proprietà è stata costruita solidamente come casa unifamiliare su un ampio terreno nel 1936 e trasformata in una casa bifamiliare nel 1990. Dispone di un seminterrato parziale. L'appartamento al piano terra si apre su un ampio ingresso con guardaroba, da cui si accede a tutte le stanze. L'ampia zona soggiorno/pranzo è dotata di camino e ha accesso alla terrazza e al giardino. La cucina è adiacente. Nella parte anteriore dell'appartamento si trovano la camera da letto principale e la cameretta dei bambini. Il moderno bagno è dotato di doccia. L'appartamento all'ultimo piano inizia con un corridoio e comprende un bagno per gli ospiti. L'ampio soggiorno è dotato di una stufa a legna e offre accesso a un balcone con una splendida vista sul giardino. La spaziosa cucina offre ampio spazio per una zona pranzo. La camera da letto principale offre spazio per un ampio guardaroba. Il bagno è dotato sia di doccia che di vasca. L'appartamento è attualmente affittato a un inquilino affidabile. Il seminterrato ospita il locale caldaia e la lavanderia, oltre a due ripostigli. Il giardino è molto ampio. È esposto a nord e presenta ampi prati e zone boschive. Completano l'offerta un garage e posti auto antistanti il garage.

Codice oggetto: 25061028 - 44149 Dortmund – Oespel

Dettagli dei servizi

- Fußbodenbelag überwiegend Fliesen, bzw. Laminat
- Holz-, bzw. Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Kamine im Wohnbereich beider Wohnungen
- Moderne Bäder
- Gas-Etagenheizung
- PKW-Garage und Stellplätze

Codice oggetto: 25061028 - 44149 Dortmund – Oespel

Tutto sulla posizione

Dieses Wohnhaus liegt in einer gewachsenen, ruhigen und grünen Wohnlage in Dortmund-Oespel in der Nähe der Stadtgrenze zu Witten und Bochum. In unmittelbarer Nähe liegen ausgedehnten Feld- und Waldflächen. Das Naturschutzgebiet Dorneywald liegt fast vor der Haustür. Der Indupark in Dortmund-Kley ist hervorragend erreichbar, ebenso die Dortmunder Universität. Schulen und Kindergärten liegen in geringer, zumeist fußläufiger Entfernung.

Durch die hervorragende Anbindung an die A45 erreichen Sie schnell die umliegenden Städte. Der S-Bahnhof in Dortmund-Oespel ist fußläufig erreichbar. Außerdem verkehren in unmittelbarer Nähe mehrere Buslinien.

Codice oggetto: 25061028 - 44149 Dortmund – Oespel

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 23.9.2028.
Endenergiebedarf beträgt 324.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1936.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25061028 - 44149 Dortmund – Oespel

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Michael Kayka

Hattinger Straße 44, 44789 Bochum

Tel.: +49 234 - 97 88 894 0

E-Mail: bochum@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com