

**Dortmund - Lütgendortmund**

## **Bellissimo condominio per uso personale o come proprietà di investimento con buoni servizi**

**Codice oggetto: 25283018**



**PREZZO D'ACQUISTO: 139.900 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 69 m<sup>2</sup> • VANI: 3.5**

**Codice oggetto: 25283018 - 44388 Dortmund - Lütgendortmund**

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

**Codice oggetto: 25283018 - 44388 Dortmund - Lütgendortmund**

## A colpo d'occhio

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| Codice oggetto      | 25283018              |
| Superficie netta    | ca. 69 m <sup>2</sup> |
| DISPONIBILE DAL     | 18.07.2025            |
| Piano               | 1                     |
| Vani                | 3.5                   |
| Camere da letto     | 2                     |
| Bagni               | 1                     |
| Anno di costruzione | 1904                  |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 139.900 EUR                                                               |
| Appartamento                       | Piano                                                                     |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 1996                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Ammodernato                                                               |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche                    | Cucina componibile, Balcone                                               |

**Codice oggetto: 25283018 - 44388 Dortmund - Lütgendortmund**

## Dati energetici

|                                         |            |
|-----------------------------------------|------------|
| Riscaldamento                           | Gas        |
| Certificazione energetica valido fino a | 18.04.2034 |
| Fonte di alimentazione                  | Gas        |

|                                                       |                                     |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia                             | 99.60 kWh/m²a                       |
| Classe di efficienza energetica                       | C                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1996                                |

Codice oggetto: 25283018 - 44388 Dortmund - Lütgendortmund

## La proprietà



Codice oggetto: 25283018 - 44388 Dortmund - Lütgendortmund

## La proprietà



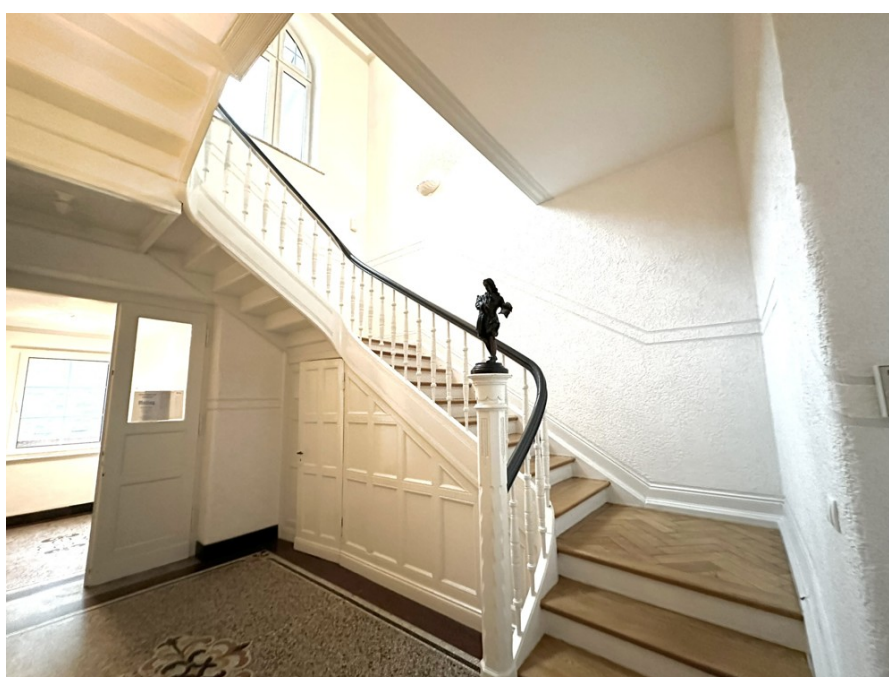
**Codice oggetto: 25283018 - 44388 Dortmund - Lütgendortmund**

## La proprietà



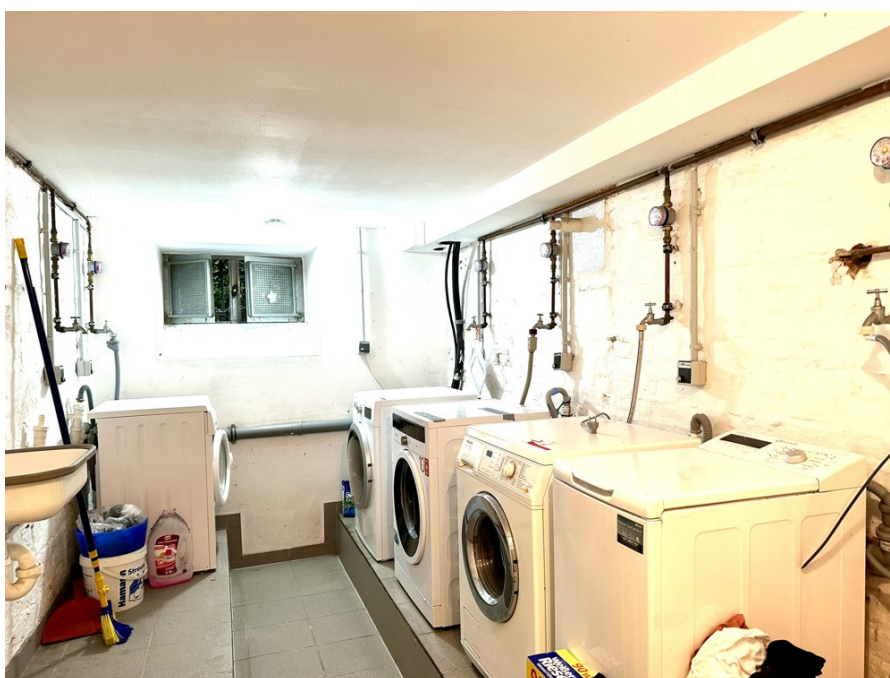
**Codice oggetto: 25283018 - 44388 Dortmund - Lütgendortmund**

## La proprietà



Codice oggetto: 25283018 - 44388 Dortmund - Lütgendortmund

## La proprietà



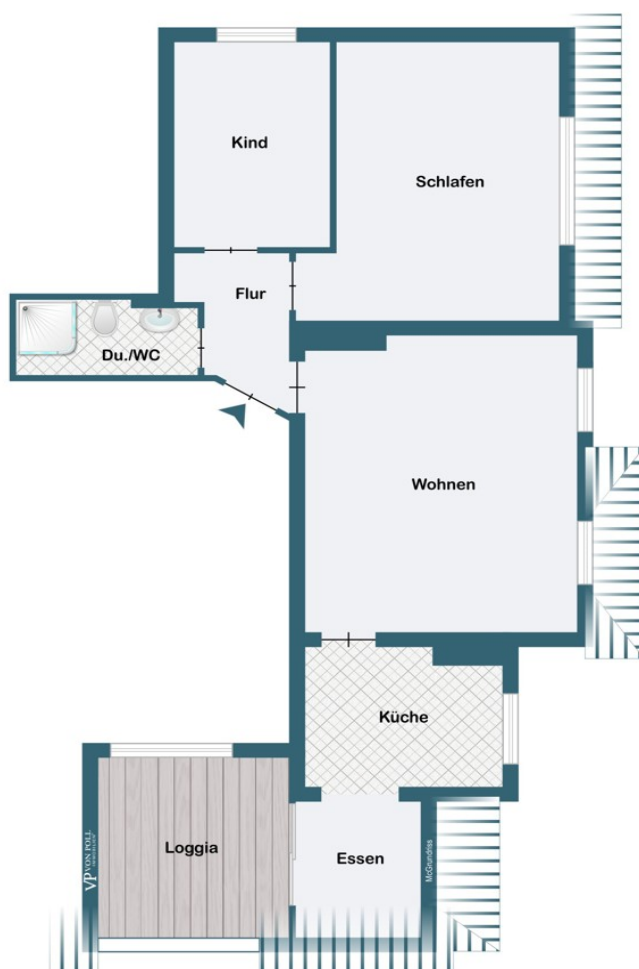
**Codice oggetto: 25283018 - 44388 Dortmund - Lütgendortmund**

## La proprietà



Codice oggetto: 25283018 - 44388 Dortmund - Lütgendortmund

## 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: 25283018 - 44388 Dortmund - Lütgendortmund**

## Una prima impressione

Appartamento ristrutturato con posto auto privato in un complesso immobiliare completamente ristrutturato intorno al 1996. L'appartamento può essere acquistato arredato ed è quindi adatto anche per affitti brevi come casa vacanze o per artigiani. Le spese di riscaldamento sono già incluse nelle spese condominiali mensili.

**Codice oggetto: 25283018 - 44388 Dortmund - Lütgendortmund**

## **Tutto sulla posizione**

**Dortmund-Lütgendortmund liegt im Westen von Dortmund und grenzt an die Städte Bochum und Castrop-Rauxel, sowie an die Dortmunder Stadtteile Kley und Eichlinghofen.**

**Eine gute Infrastruktur ermöglicht das Einkaufen vor Ort. Diverse Lebensmittelgeschäfte, Restaurants, Banken oder Ärzte sind in unmittelbarer Nähe zu finden.**

**Schnelle Auffahrt auf die Autobahnen A 40 und A 45 sowie direkter Anschluss an den ÖPNV ermöglichen alltagstaugliches Pendeln.**

**Codice oggetto: 25283018 - 44388 Dortmund - Lütgendortmund**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.4.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 99.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

### 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: 25283018 - 44388 Dortmund - Lütgendortmund**

## Partner di contatto

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

**Martha Seiffert**

---

**Am Markt 7, 44575 Castrop-Rauxel**  
**Tel.: +49 2305 - 44 32 08 0**  
**E-Mail: [Castrop.Rauxel@von-poll.com](mailto:Castrop.Rauxel@von-poll.com)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**