Dortmund – Lütgendortmund

Condominio in posizione tranquilla con balcone

Codice oggetto: 25283028

PREZZO D'ACQUISTO: 119.500 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 58,74 m^2 • **VANI:** 2

Codice oggetto: 25283028 - 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: 25283028 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25283028
Superficie netta	ca. 58,74 m²
Piano	2
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1983
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	119.500 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2014
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Balcone

Codice oggetto: 25283028 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	20.09.2028
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	117.60 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1983

Codice oggetto: 25283028 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

La proprietà

Codice oggetto: 25283028 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

La proprietà

Codice oggetto: 25283028 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

La proprietà

Codice oggetto: 25283028 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

La proprietà

Codice oggetto: 25283028 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

La proprietà

Codice oggetto: 25283028 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

La proprietà

Codice oggetto: 25283028 - 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: 25283028 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

Una prima impressione

Questo spazioso bilocale, con circa 59 m² di superficie abitabile, è situato in una posizione tranquilla all'interno di un complesso residenziale ben curato, costruito nel 1983. L'immobile offre una combinazione ideale di posizione centrale e alta qualità della vita. Gli ottimi collegamenti con i mezzi pubblici sono particolarmente apprezzati sia dai professionisti che dagli anziani: una fermata dell'autobus si trova a soli 50 metri circa. L'appartamento vanta una planimetria ben progettata. Il fulcro è l'ampio soggiorno. Da qui si accede direttamente al balcone, che offre una splendida vista sul giardino condominiale. Questo spazio esterno è perfetto per serate rilassanti. L'ampia camera da letto offre ampio spazio per un letto matrimoniale e spazio per riporre i propri effetti personali. La disposizione consente un utilizzo flessibile, da rifugio privato a pratico spazio di lavoro. La cucina funzionale offre spazio per tutti i mobili necessari e una piccola zona pranzo. Un ripostiglio all'interno dell'appartamento offre ulteriore spazio per gli oggetti domestici. Il bagno interno è dotato di vasca, lavabo e WC. L'appartamento necessita di ristrutturazione, offrendo agli acquirenti la flessibilità necessaria per realizzare le proprie idee abitative. Nel 2014, l'impianto di riscaldamento è stato sostituito nell'ambito di un progetto di ammodernamento, quindi potrete beneficiare di un moderno impianto di riscaldamento centralizzato. Gli impianti e gli accessori rimanenti sono di qualità media e contemporanea. Ulteriori vantaggi di questo appartamento includono la posizione tranquilla ai margini del complesso, la sua solida costruzione e la vicinanza ad altre unità residenziali. Il complesso, ben curato, dispone di ampie aree verdi a disposizione di tutti i residenti. Un ulteriore vantaggio è il posto auto assegnato nelle immediate vicinanze dell'edificio, che offre una comoda possibilità di parcheggio. L'appartamento è adatto sia a single che a coppie che apprezzano buoni collegamenti di trasporto e una disposizione ben progettata. Grazie alla sua posizione tranquilla, al balcone con vista sul giardino e al pratico ripostiglio, questa proprietà rappresenta un'opzione interessante per chi cerca spazio per le proprie idee di design. Non esitate a fissare un appuntamento per una visita per scoprire di persona i vantaggi di questa proprietà.

Codice oggetto: 25283028 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

Tutto sulla posizione

Dortmund, insbesondere der westliche Stadtteil mit der Postleitzahl 44388, überzeugt als dynamischer und zukunftsorientierter Immobilienstandort mit einem stabilen Wachstumspotenzial. Die Stadt zeichnet sich durch eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur und eine vielfältige, internationale Gemeinschaft aus, die eine solide Basis für nachhaltige Wertentwicklung bietet. Die exzellente Infrastruktur mit erstklassiger medizinischer Versorgung, einem breitgefächerten Bildungsangebot sowie einer hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, Autobahnen und den Flughafen schafft optimale Voraussetzungen für wirtschaftliche Stabilität und Lebensqualität. Die kontinuierliche Transformation ehemaliger Industrieflächen in moderne Wohn- und Mischgebiete sowie Investitionen in digitale Infrastruktur unterstreichen die Attraktivität dieses Standorts für langfristige Kapitalanlagen.

Der Stadtteil Lütgendortmund präsentiert sich als besonders stabiler und familienfreundlicher Bereich mit moderatem Bevölkerungswachstum und einer ausgewogenen Mischung aus Bestandsimmobilien und Neubauprojekten. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, darunter die S-Bahn-Station Dortmund-Lütgendortmund Nord in nur zwei Minuten Fußweg, sowie die Nähe zu wichtigen Autobahnanschlüssen gewährleisten eine hervorragende Erreichbarkeit. Diese Faktoren, kombiniert mit einer sicheren und gut entwickelten Infrastruktur, machen Lütgendortmund zu einem verlässlichen und wertbeständigen Investitionsstandort innerhalb der starken Dortmunder Wirtschaftsregion.

Das Angebot an nahegelegenen Annehmlichkeiten ist vielfältig und unterstützt die Attraktivität des Standortes nachhaltig. Im Bereich Bildung befinden sich Kindertageseinrichtungen wie das DRK Spatzennest nur zwei Minuten zu Fuß entfernt sowie weiterführende Schulen wie die Heinrich-Böll-Gesamtschule in einem Umkreis von acht bis neun Minuten zu Fuß. Die medizinische Versorgung ist mit dem Knappschaftskrankenhaus Lütgendortmund und mehreren Apotheken innerhalb von etwa 13 Minuten Fußweg hervorragend gewährleistet. Für die Nahversorgung stehen diverse Supermärkte wie Netto, PENNY und REWE in einem Radius von 12 bis 14 Minuten zu Fuß zur Verfügung. Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten bieten zahlreiche Parks und Sportanlagen, die in wenigen Minuten erreichbar sind, sowie kulturelle Einrichtungen wie das Bürgerhaus Bövinghausen, das in 23 Minuten zu Fuß erreichbar ist. Die unmittelbare Nähe zu mehreren Buslinien und S-Bahn-Stationen, darunter Feldgarten (1 Minute Fußweg) und Dortmund-Lütgendortmund (12 Minuten Fußweg), garantiert eine optimale Vernetzung.

Für Investoren bietet dieser Standort eine Kombination aus stabiler Nachfrage, wachsender Infrastruktur und nachhaltiger Wertsteigerung. Die ausgewogene Mischung aus Wohnqualität, wirtschaftlicher Dynamik und hervorragender Verkehrsanbindung macht Lütgendortmund zu einem besonders attraktiven und zukunftssicheren Investmentstandort in Dortmund.

Codice oggetto: 25283028 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 20.9.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 117.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25283028 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com