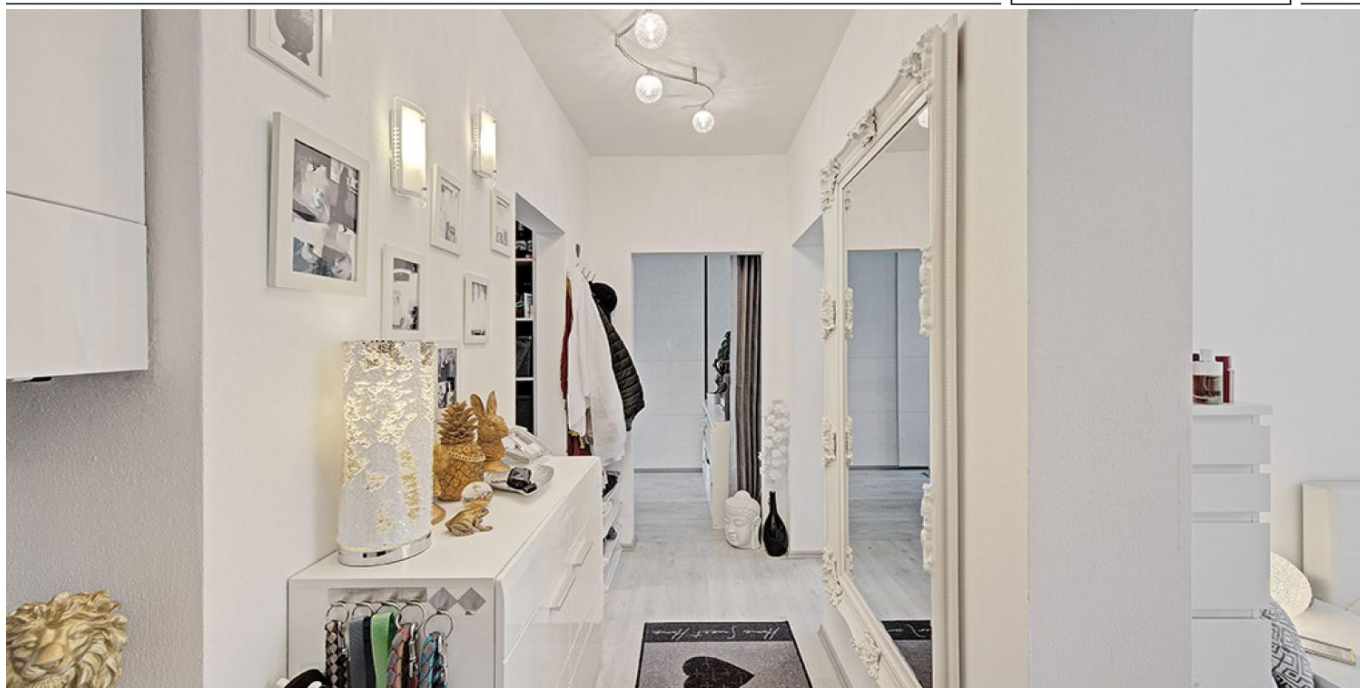


Dortmund – Asseln

Moderne Eigentumswohnung mit Balkon und Blick ins Grüne

Número da propriedade: 25034059



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 159.000 EUR • ÁREA: ca. 60 m² • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 25034059 - 44319 Dortmund – Asseln

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25034059 - 44319 Dortmund – Asseln

Numa vista geral

Número da propriedade	25034059	Preço de compra	159.000 EUR
Área	ca. 60 m ²	Apartamento	Piso
Piso	1	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	3		
Quartos	2		
Casas de banho	1	Tipo de construção	Sólido
Ano de construção	1960	Área útil	ca. 15 m ²
		Móveis	Varanda

Número da propriedade: 25034059 - 44319 Dortmund – Asseln

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Sistema de aquecimento de um piso	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	290.60 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	14.01.2030	Classificação energética	H
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1960

Número da propriedade: 25034059 - 44319 Dortmund – Asseln

O imóvel



Número da propriedade: 25034059 - 44319 Dortmund – Asseln

O imóvel



Número da propriedade: 25034059 - 44319 Dortmund – Asseln

O imóvel



Número da propriedade: 25034059 - 44319 Dortmund – Asseln

O imóvel



Número da propriedade: 25034059 - 44319 Dortmund – Asseln

O imóvel



Capital



**MAKLER-KOMPASS
WOHNEN**

Top-Makler Dortmund



Höchstnote für
von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 10/26

Número da propriedade: 25034059 - 44319 Dortmund – Asseln

O imóvel



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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



Número da propriedade: 25034059 - 44319 Dortmund – Asseln

Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht eine liebevoll und hochwertig sanierte Eigentumswohnung, die im Jahr 2022 umfassend modernisiert wurde. Mit durchdachtem Grundriss, geschmackvoller Ausstattung und einer ruhigen Lage mit Blick ins Grüne bietet diese Wohnung ein ideales Zuhause für Paare, kleine Familien oder auch Kapitalanleger.

Raumaufteilung

Die Wohnung verfügt über insgesamt drei Wohnräume und ist wie folgt aufgeteilt:

Helles Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon
Schlafzimmer mit ausreichend Platz für ein großes Bett und Kleiderschrank
Kinderzimmer / Homeoffice – flexibel nutzbar
Separate Küche mit hochwertiger Einbauküche (optional zur Übernahme)
Modernes, kleines Duschbad

Der Balkon mit schönem Ausblick ins Grüne lädt zum Entspannen und Genießen ein – ein echtes Highlight der Wohnung.

Ausstattung & Sanierung (2022)

Die Wohnung wurde 2022 vollständig saniert. Die durchgeführten Maßnahmen umfassen:

Erneuerung der gesamten Elektrik
Heizkörper
moderner Bodenbelag in allen Wohnräumen
Verputzte Wände – keine Tapeten
Komplett erneuertes Duschbad

Wir freuen uns auf Ihre Rückmeldung und vereinbaren gerne Ihren ganz persönlichen Besichtigungstermin.

Número da propriedade: 25034059 - 44319 Dortmund – Asseln

Detalhes do equipamento

- komplette Elektrik neu in 2022
- Heizung neuwertig aus 2020
- Heizkörper aus 2022
- Balkon mit Ausblick ins Grüne
- hochwertige Küche kann übernommen werden
- Bad erneuert in 2022
- Balkonkraftwerk mit eigenem Pufferspeicher (Firma Anker) Bj. 2024
- Objekt befindet sich auf einem Erbpachtgrundstück (Restlaufzeit von noch 34 Jahren)
- niedriger Erbbauzins von nur 16,80€ im Monat
- niedriges Hausgeld von nur 210,64€ im Monat
- ruhiges und grünes Wohnumfeld
- gute Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten
- zwei Kellerräume (auch als Hobbyraum nutzbar)

Número da propriedade: 25034059 - 44319 Dortmund – Asseln

Tudo sobre a localização

Dortmund-Asseln ist ein Stadtteil im Osten der Ruhrmetropole Dortmund und gehört zum Stadtbezirk Brackel. Mit seinem dörflich geprägten Charme, seiner lebendigen Gemeinschaft und einer Mischung aus Tradition und Moderne bietet Asseln seinen Bewohnerinnen und Bewohnern ein angenehmes Lebensumfeld.

Trotz der ruhigen Lage ist Asseln gut an das Verkehrsnetz angebunden. Über die Bundesstraße B1 sowie die Stadtbahnlinie U43 ist der Stadtteil mit dem Dortmunder Zentrum und umliegenden Stadtteilen optimal verknüpft. Auch Rad- und Spazierwege, etwa durch das nahegelegene Naturschutzgebiet „Wickeder Ostholz“, laden zur Erholung im Grünen ein.

In Asseln finden sich zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte, Bäckereien, Kindergärten und Schulen. Darüber hinaus zeichnet sich der Stadtteil durch ein aktives Vereinsleben aus – ob Sport, Musik oder Brauchtumspflege: Das gemeinschaftliche Engagement der Einwohner ist groß und trägt wesentlich zur Lebensqualität bei.

Número da propriedade: 25034059 - 44319 Dortmund – Asseln

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.1.2030.

Endenergiebedarf beträgt 290.60 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.

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.

Número da propriedade: 25034059 - 44319 Dortmund – Asseln

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Deniz Secer

Feldbank 1, 44265 Dortmund
Tel.: +49 231 - 49 66 55 0
E-Mail: dortmund@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com