

Dortmund - Lücklemborg

# Charmante 2,5-Zimmer-Wohnung im Olpketal

*Número da propriedade: 26034001*



**PREÇO DE COMPRA: 150.000 EUR • ÁREA: ca. 58 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 2**

**Número da propriedade: 26034001 - 44229 Dortmund - Lücklemborg**

- 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: 26034001 - 44229 Dortmund - Lücklemborg

## Numa vista geral

Número da propriedade	26034001	Preço de compra	150.000 EUR
Área	ca. 58 m <sup>2</sup>	Apartamento	Piso
Piso	2	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	2	Modernização / Reciclagem	2025
Quartos	1	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	1	Móveis	Varanda
Ano de construção	1982		
Tipo de estacionamento	1 x Garagem		

Número da propriedade: 26034001 - 44229 Dortmund - Lücklemborg

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Eletricidade	Consumo final de energia	214.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	07.09.2035	Classificação energética	D
Aquecimento	Elétrico	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1982

Número da propriedade: 26034001 - 44229 Dortmund - Lücklemborg

## O imóvel



Número da propriedade: 26034001 - 44229 Dortmund - Lücklemborg

## O imóvel



Número da propriedade: 26034001 - 44229 Dortmund - Lücklemborg

## O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**Número da propriedade: 26034001 - 44229 Dortmund - Lücklemborg**

## Uma primeira impressão

Charmante 2,5-Zimmer-Wohnung im Olpketal

Kapitalanlage oder Eigenheim mit Potenzial

In beliebter Wohnlage von Dortmund-Lücklemborg / Olpketal befindet sich diese gut geschnittene 2,5-Zimmer-Wohnung mit ca. 58 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Die Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und ein angenehmes Wohnambiente:

Der Wohn- und Essbereich mit offener Küche bildet das Herzstück der Wohnung und bietet Zugang zum Balkon in Westausrichtung, auf dem Sie die Abendsonne genießen können. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für Ruhe und Erholung. Ein Bad mit Badewanne sowie ein kleiner Abstellraum runden das Raumangebot ab.

Eine Elektro-Fußbodenheizung sorgt für angenehme Wärme und hohen Wohnkomfort.

Zum Objekt gehört außerdem ein PKW-Stellplatz in einer praktischen Hub-Garage.

Die Wohnung ist derzeit vermietet, wodurch sie sich sowohl als attraktive Kapitalanlage als auch – nach Eigenbedarfskündigung – als ideales Zuhause für 1–2 Personen eignet.

**Número da propriedade: 26034001 - 44229 Dortmund - Lücklemborg**

## Detalhes do equipamento

Ausstattung und Besonderheiten:

- Die Wohnanlage präsentiert sich in gepflegtem Zustand
- Die Erneuerung der Haustüren wurde im Jahr 2025 beschlossen, um für mehr Sicherheit und Ambiente zu sorgen. Der Austausch findet im Laufe diesen Jahres statt, was Sicherheit und modernes Ambiente garantiert.
- Die Wohnung wurde regelmäßig renoviert und befindet sich insgesamt in gepflegtem Zustand.
- Wohnräume: Laminatboden in warmem Design sorgt für eine freundliche Wohnatmosphäre.
- Bad: Zustand aus Baujahr 1982; ordentlich, funktional und gut gepflegt.
- Fußbodenheizung sorgt für angenehme Wärme und hohen Wohnkomfort.
- Balkon: Im Jahr 2025 saniert und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein.

**Número da propriedade: 26034001 - 44229 Dortmund - Lücklemborg**

## Tudo sobre a localização

Die Immobilie liegt im beliebten Olpketal.

Besondere Vorteile:

- Grüne Wohnlage mit guter Anbindung ins Dortmunder Stadtzentrum und Herdecke.
- Unmittelbare Nähe zu Naherholung im Olpketal sowie attraktive Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung

Umgebung und Infrastruktur:

- Einkaufsmöglichkeiten: In der näheren Umgebung befinden sich Supermärkte, Bäckerei und kleine Fachgeschäfte für den täglichen Bedarf. Einkaufstouren lassen sich bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erledigen.
- Gastronomie und Dienstleistungen: Diverse Cafés, Restaurants und Dienstleister sind in der näheren Umgebung erreichbar und bieten eine gute Nahversorgung.
- Bildung und Betreuung: Schulen, Kitas und Freizeitangebote in der Umgebung ermöglichen kurze Wege für Familien.
- Gesundheit: Ärztehäuser und Apotheken sind gut erreichbar, oft sogar fußläufig oder mit kurzen Fahrwegen.

Highlights:

- Beliebte Lage in Lücklemborg / Olpketal
- Gut geschnittener Grundriss
- Offene Küche und heller Wohn-/Essbereich
- Balkon in Westausrichtung
- Stellplatz in Hub-Garage inklusive
- Vermietet – solide Kapitalanlage oder künftiges Eigenheim

#### Freizeit und Natur:

- Natur und Erholung: Das Olpketal-Gebiet grenzt direkt an das weitläufige Wandergebiet Bittermark an und lädt zu Spaziergängen, kleinen Wanderungen und Erholungszeiten im Grünen ein. In der Freizeit erreichbar sind Grünanlagen, Waldflächen und ggf. Bäche oder kleine Wasserläufe.
- Freizeitgestaltung: Sport- und Freizeitmöglichkeiten wie Joggen, Radfahren sowie nahegelegene Parks bieten Erholung im Freien.

#### Verkehrsanbindung:

- Öffentliche Verkehrsmittel: Gute Anbindung an Buslinien, die in kurze Zeit zu städtischen Zentrumspunkten führen; mögliche Anbindung an Bahnlinien in nahegelegenen Haltestellen.
- Pkw-Verkehr: Zentrale Durchgangsstraßen und schnelle Verbindungen zu Autobahnen bzw. größeren Schnellstraßen ermöglichen eine zügige Erreichbarkeit des Stadtzentrums und umliegender Städte.
- Parkmöglichkeiten: In der Regel ausreichend Stellplätze in der Wohngegend
- Gute Infrastruktur für Familien, Pendler und Naturliebhaber.

**Número da propriedade: 26034001 - 44229 Dortmund - Lücklemborg**

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.9.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 214.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982.

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.

**Número da propriedade: 26034001 - 44229 Dortmund - Lücklemborg**

## 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](mailto:dortmund@von-poll.com)

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

---

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