

Dortmund

**\*\*\*Bungalow mit separaten Gewerbeanteil \*\*\***  
**Möglichkeiten zur Erweiterung der Wohnfläche**  
**vorhanden \*\*\***

*Número da propriedade: 25283032*



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

**PREÇO DE COMPRA: 779.455 EUR • ÁREA: ca. 174 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 1.660 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 25283032 - 44388 Dortmund**

- **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: 25283032 - 44388 Dortmund

## Numa vista geral

Número da propriedade	25283032	Preço de compra	779.455 EUR
Área	ca. 174 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	5	Modernização / Reciclagem	2008
Quartos	3	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	1	Área útil	ca. 148 m <sup>2</sup>
Ano de construção	1981	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado
Tipo de estacionamento	4 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem		

Número da propriedade: 25283032 - 44388 Dortmund

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	124.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	30.04.2035	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1981

Número da propriedade: 25283032 - 44388 Dortmund

## O imóvel



Número da propriedade: 25283032 - 44388 Dortmund

## O imóvel



Número da propriedade: 25283032 - 44388 Dortmund

## O imóvel



Número da propriedade: 25283032 - 44388 Dortmund

## O imóvel



Número da propriedade: 25283032 - 44388 Dortmund

## O imóvel



Número da propriedade: 25283032 - 44388 Dortmund

## O imóvel



Número da propriedade: 25283032 - 44388 Dortmund

## O imóvel



Número da propriedade: 25283032 - 44388 Dortmund

## O imóvel



Número da propriedade: 25283032 - 44388 Dortmund

## O imóvel



Número da propriedade: 25283032 - 44388 Dortmund

## O imóvel



Número da propriedade: 25283032 - 44388 Dortmund

## O imóvel



Número da propriedade: 25283032 - 44388 Dortmund

## O imóvel



Número da propriedade: 25283032 - 44388 Dortmund

## O imóvel



Número da propriedade: 25283032 - 44388 Dortmund

## O imóvel



Número da propriedade: 25283032 - 44388 Dortmund

## O imóvel



Número da propriedade: 25283032 - 44388 Dortmund

## O imóvel



Número da propriedade: 25283032 - 44388 Dortmund

## O imóvel



Número da propriedade: 25283032 - 44388 Dortmund

## O imóvel



Número da propriedade: 25283032 - 44388 Dortmund

## O imóvel



Número da propriedade: 25283032 - 44388 Dortmund

## O imóvel



Número da propriedade: 25283032 - 44388 Dortmund

## O imóvel



Número da propriedade: 25283032 - 44388 Dortmund

## O imóvel



Número da propriedade: 25283032 - 44388 Dortmund

## O imóvel



Número da propriedade: 25283032 - 44388 Dortmund

## O imóvel



Número da propriedade: 25283032 - 44388 Dortmund

## O imóvel



Número da propriedade: 25283032 - 44388 Dortmund

## O imóvel



Número da propriedade: 25283032 - 44388 Dortmund

## O imóvel



**Número da propriedade: 25283032 - 44388 Dortmund**

## **Uma primeira impressão**

**Das im Jahr 1981 errichtete Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in solider Bauweise im Dortmunder.**

**Die Immobilie verfügt über eine durchdachte und großzügige Aufteilung. Insgesamt bietet sie drei Schlafzimmer. Der Wohnbereich überzeugt zudem durch eine offene Küche sowie einen offenen Kamin, der eine angenehme Wohnatmosphäre schafft. Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung.**

**Das Gebäude ist teilweise unterkellert und bietet somit zusätzliche Abstell- und Nutzungsmöglichkeiten.**

**Die Gewerbeinheit die bislang als Praxis genutzt wurde, steht nun leer sodass Sie frei entscheiden können, ob Sie diese selbst nutzen oder vermieten möchten. Diese beinhaltet eine Anmeldung, ein Wartezimmer, 10 Behandlungsräume, einen Mitarbeiterraum sowie zwei Toiletten. Alle Zimmer verfügen über Tageslicht.**

**Im Außenbereich stehen vier Freiplätze zur Verfügung. Ein Wintergarten sowie eine überdachte Terrasse mit integrierter Außenbar erweitern den Wohnbereich und schaffen attraktive Aufenthaltsflächen im Freien.**

**Lassen Sie sich von den vorhandenen Möglichkeiten überzeugen und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir stehen Ihnen gerne für weitere Informationen und eine individuelle Beratung zur Verfügung.**

**Número da propriedade: 25283032 - 44388 Dortmund**

## **Detalhes do equipamento**

- + **Keller**
- + **Wintergarten**
- + **Offener Kamin**
- + **Offene Küche**
- + **Esszimmer**
- + **Fenster mit Rollläden**
- + **großer Garten**
- + **Zentralheizung**
- + **4 Freiplätze**
- + **Terrasse überdacht mit Aussenbar**
- + **Ausbaureserve**
- + **Alarmanlage**
- + **Doppelgarage (elektrisches Tor) sowie Einzelgarage**

**Número da propriedade: 25283032 - 44388 Dortmund**

## **Tudo sobre a localização**

**Dortmund-Lütgendortmund befindet sich im Westen der Stadt und überzeugt durch seine attraktive Lage an den Stadtgrenzen zu Bochum und Castrop-Rauxel sowie in unmittelbarer Nähe zu den Dortmunder Stadtteilen Kley und Eichlinghofen.**

**Eine gute Verkehrsanbindung ist durch die schnelle Erreichbarkeit der Autobahnen A40 und A45 gewährleistet. Ergänzt wird dies durch eine solide Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, wodurch sich Pendelwege komfortabel gestalten lassen.**

**Eine Bushaltestelle befindet sich in ca. 100m Entfernung.**

**Número da propriedade: 25283032 - 44388 Dortmund**

## **Outras informações**

### **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 Handelsregistersauszugs, 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: 25283032 - 44388 Dortmund**

## **Pessoa de contacto**

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

**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)**

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

---

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