Dortmund – Wichlinghofen

großartiges Ein- bis Zweifamilienhaus in ruhiger Wohnlage

Objektnummer: 25034042

KAUFPREIS: 598.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 182 m² • **ZIMMER:** 6 • **GRUNDSTÜCK:** 1.214 m²

Objektnummer: 25034042 - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25034042 - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

Auf einen Blick

Objektnummer	25034042
Wohnfläche	ca. 182 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1962
Stellplatz	3 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	598.000 EUR
Haus	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 85 m²
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25034042 - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	136.60 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	29.04.2035	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1962

Objektnummer: 25034042 - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

Die Immobilie

Objektnummer: 25034042 - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

Die Immobilie

Objektnummer: 25034042 - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

Die Immobilie

Objektnummer: 25034042 - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

Die Immobilie

Objektnummer: 25034042 - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

Die Immobilie

Objektnummer: 25034042 - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

Die Immobilie

Objektnummer: 25034042 - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

Die Immobilie

Objektnummer: 25034042 - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

Die Immobilie

Objektnummer: 25034042 - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

Die Immobilie

Capital

MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2024

Top-Makler Dortmund

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für

von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25

Objektnummer: 25034042 - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0231-49 66 55 0

www.von-poll.com

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.

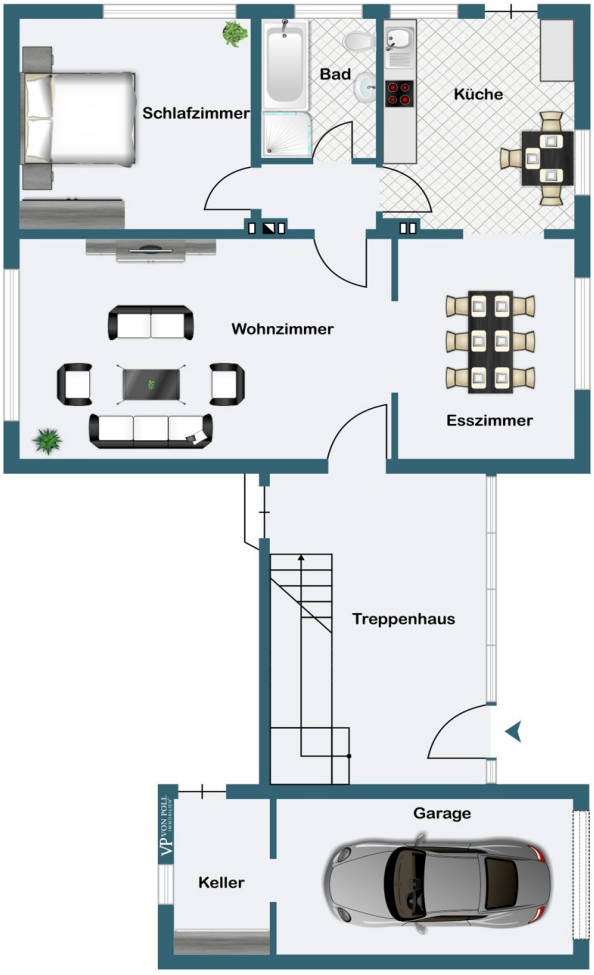
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin:

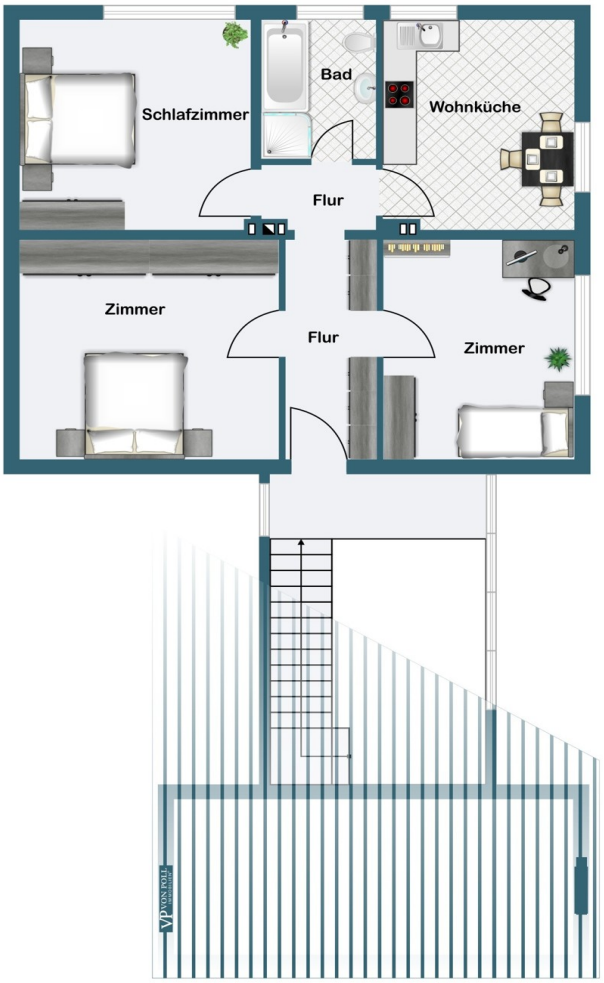
T.: 0231-49 66 55 0

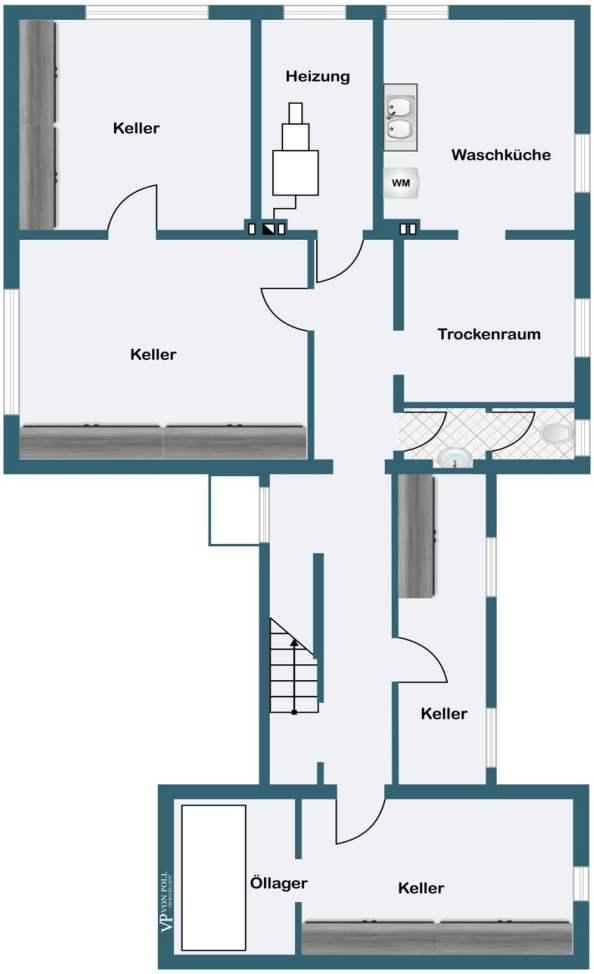
www.von-poll.com

Objektnummer: 25034042 - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

Grundrisse




Schlafzimmer
Bad
Wohnküche
Flur
Zimmer
Flur
Zimmer



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25034042 - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

Ein erster Eindruck

Bei der angebotenen Immobilie handelt es sich um ein großartiges Ein- oder Zweifamilienhaus mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und herrlichem Grundstück in toller Lage von Dortmund-Wichlinghofen. Derzeit umfasst das Haus zwei separate Wohneinheiten mit jeweils ca. 78m² Wohnfläche. Beide Wohnungen sind gut geschnitten und bieten ausreichend Platz für individuelle Wohnkonzepte. Die hellen Räume, funktionalen Grundrisse und die angenehme Wohnatmosphäre machen das Objekt besonders attraktiv. Der einladende Eingangsbereich der Immobilie mit Galerie ist großzügig und repräsentativ. Die Erdgeschosswohnung bietet einen großzügigen Wohnraum mit angrenzender, offener Wohnküche, die das Herzstück dieser Wohneinheit bildet. Im Wohnraum befindet sich ein Kaminofen, der für viel Atmosphäre zu jeder Jahreszeit sorgt. Ein Schlafzimmer, sowie ein modernes Bad komplettieren diese Wohneinheit. Die Obergeschosswohnung ist mit Parkettboden ausgestattet und eignet sich mit drei Zimmern, einer großzügigen Küche und einem Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche auch für die kleine Familie. Die Immobilie ist voll unterkellert und bietet neben dem obligatorischen Stauraum, zwei wohnraumähnliche Zimmer, welche sich ideal als Homeoffice anbieten. Ein WC ist hier ebenfalls vorhanden. Die Infrarotkabine sorgt für den Wellnessfaktor. Eine Garage, sowie diverse Parkmöglichkeiten auf dem Grundstück sind Bestandteil des Angebots. Die Immobilie eignet sich gleichermaßen für Familien, Mehrgenerationenwohnen und Kapitalanleger.

Objektnummer: 25034042 - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

Ausstattung und Details

- Rollläden
- zwei Bäder
- vollunterkellert
- wohnraumähnliche Zimmer im Keller
- zwei Terrassen
- Garage
- große Einfahrt
- mehrerer Außenstellplätze
- herrlicher Garten
- zwei Kamine (EG und OG)

Objektnummer: 25034042 - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

Alles zum Standort

Der beliebte Vorort Wichlinghofen im Dortmunder Süden ist für seine grüne Lage sehr bekannt. Lange Spaziergänge und sportliche Aktivitäten kann man in den umliegenden Wäldern genießen. Ein Kindergarten sowie eine Grundschule sind fußläufig erreichbar. Weiterführende Schulen und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs liegen nur wenige Minuten mit dem PKW, im Nachbarort Wellinghofen, entfernt. Über die gut erreichbare Bundesstraße B54 haben Sie eine hervorragende Verbindung in die Dortmunder Innenstadt und sämtliche Anschlussmöglichkeiten zu den umliegenden Autobahnen A1, A40 und A45.

Objektnummer: 25034042 - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.4.2035. Endenergieverbrauch beträgt 136.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

Objektnummer: 25034042 - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Deniz Secer

Feldbank 1 Dortmund
E-Mail: dortmund@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com