Dortmund – Loh

freistehender Klassiker im beliebten Benninghofen

Objektnummer: 25034036x



KAUFPREIS: 299.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 162 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 707 m²

Objektnummer: 25034036x - 44267 Dortmund – Loh

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25034036x - 44267 Dortmund – Loh

Auf einen Blick

Objektnummer	25034036x
Wohnfläche	ca. 162 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1964
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	299.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 75 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25034036x - 44267 Dortmund – Loh

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	09.04.2035
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	352.9 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1964

Objektnummer: 25034036x - 44267 Dortmund – Loh

Die Immobilie





Objektnummer: 25034036x - 44267 Dortmund – Loh

Die Immobilie





Objektnummer: 25034036x - 44267 Dortmund – Loh

Die Immobilie





Objektnummer: 25034036x - 44267 Dortmund – Loh

Die Immobilie





Objektnummer: 25034036x - 44267 Dortmund – Loh

Die Immobilie





Objektnummer: 25034036x - 44267 Dortmund – Loh

Die Immobilie





Objektnummer: 25034036x - 44267 Dortmund – Loh

Die Immobilie



Capital

MAKLER-KOMPASS WOHNEN

Top Makler Dortmund

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für

von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
In der Studie: 4.511 Makler

Heft 10/26
Gültig bis: 09/27

Objektnummer: 25034036x - 44267 Dortmund – Loh

Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com

Objektnummer: 25034036x - 44267 Dortmund – Loh

Ein erster Eindruck

Dieses freistehende Einfamilienhaus in Dortmund-Benninghofen überzeugt mit seinem großzügigen Raumangebot, einem durchdachten Grundriss und einem schönen Grundstück mit Außenpool in attraktiver Wohnlage. Anfang der 1960er-Jahre in solider Massivbauweise errichtet, bietet die Immobilie eine ideale Grundlage für alle, die ein Haus mit Charakter suchen und ihre eigenen Wohnideen verwirklichen möchten.
Bereits beim Betreten des Hauses wird deutlich, was diese Immobilie besonders macht: Der wirklich gelungene Grundriss schafft viel Platz für das Familienleben und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.
Im Erdgeschoss bildet der großzügige Wohn- und Essbereich das Herzstück des Hauses. Der 1976 angebaute Wintergarten ergänzt diesen Bereich auf angenehme Weise und schafft zusätzlichen Raum mit Blick ins Grüne. Die Küche sowie ein praktisches Gäste-WC vervollständigen das Raumangebot auf dieser Ebene.
Das Obergeschoss bietet vier Zimmer, die auch größeren Familien Flexibilität ermöglichen. Ob Schlafzimmer, Arbeits- oder Gästezimmer - hier lassen sich unterschiedliche Wohnbedürfnisse gut miteinander vereinbaren.
Ergänzt wird das Obergeschoss durch ein großzügiges Badezimmer.

Die Immobilie befindet sich weitestgehend in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand. Sie bietet damit die Möglichkeit, die eigenen Vorstellungen Schritt für Schritt umzusetzen und das Haus nach individuellen Wünschen zu gestalten. Die solide Massivbauweise und die großzügige Raumaufteilung bilden hierfür eine gute Grundlage.
Das schöne Grundstück und die Lage in Dortmund-Benninghofen unterstreichen den besonderen Reiz dieser Immobilie. Wer ein freistehendes Einfamilienhaus mit Platz für die ganze Familie, einem klassischen Zuschnitt und Entwicklungsmöglichkeiten sucht, findet hier eine interessante Gelegenheit.

Hinweis zum Erbbaurecht: Das Grundstück wird im Rahmen eines Erbbaurechts genutzt. Erbbaurechtsgeber ist eine Privatperson. Der derzeitige Erbbauzins beträgt ca. 465 € halbjährlich.

Fazit: Ein großzügiges Einfamilienhaus mit außergewöhnlich familienfreundlicher Raumaufteilung, Wintergarten, Vollkeller, Garage und schönem Grundstück – eine interessante Gelegenheit für alle, die sich den Traum vom eigenen Zuhause in Dortmund-Benninghofen erfüllen möchten.

Ein Erwerb des Grundstücks ist nach Absprache mit dem Erbbaurechtsgeber gegebenenfalls möglich.

Objektnummer: 25034036x - 44267 Dortmund – Loh

Ausstattung und Details

Parkett im Wohnraum
Rollläden (teils elektrisch)
Wintergarten mit Fußbodenheizung
Außenpool
Vollkeller
Garage
Erbbaurecht bis 06/2062

Objektnummer: 25034036x - 44267 Dortmund – Loh

Alles zum Standort

Der beliebte Stadtteil Dortmund-Loh ist ein Idealer Standpunkt für Familien und Paare, die eine grüne Umgebung mit idealen Anbindungen an die Stadt schätzen.
Viele Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Ärzte und Banken erreichen Sie fußläufig oder in wenigen Autominuten. Auch Schulen und Kindergärten befinden sich in der Nähe.
Eine Bushaltestelle ist ebenfalls fußläufig in kurzer Distanz zu erreichen.

Objektnummer: 25034036x - 44267 Dortmund – Loh

Sonstige Angaben

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: 25034036x - 44267 Dortmund – Loh

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Deniz Secer

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com