Dortmund – Lücklemberg

Zeitlose, elegante Doppelhaushälfte in TOP-Lage

Objektnummer: 26034015



KAUFPREIS: 695.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 150 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 394 m²

Objektnummer: 26034015 - 44229 Dortmund – Lücklemberg

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

Objektnummer: 26034015 - 44229 Dortmund – Lücklemberg

Auf einen Blick

Objektnummer	26034015
Wohnfläche	ca. 150 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1992
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	695.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 70 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26034015 - 44229 Dortmund – Lücklemberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	131.1 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	13.02.2034	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1992

Objektnummer: 26034015 - 44229 Dortmund – Lücklemberg

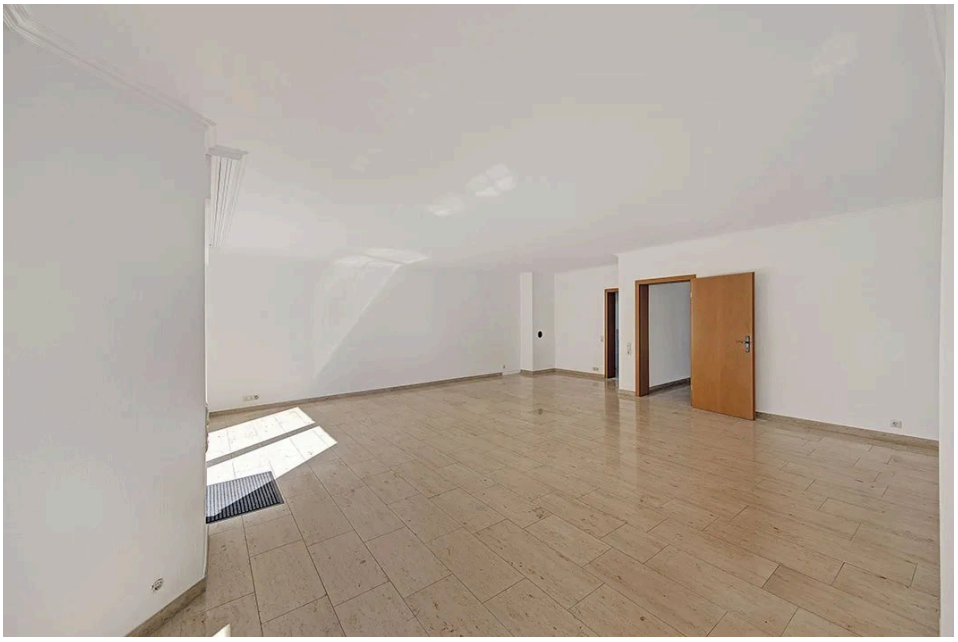
Die Immobilie





Objektnummer: 26034015 - 44229 Dortmund – Lücklemberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26034015 - 44229 Dortmund – Lücklemberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26034015 - 44229 Dortmund – Lücklemberg

Die Immobilie

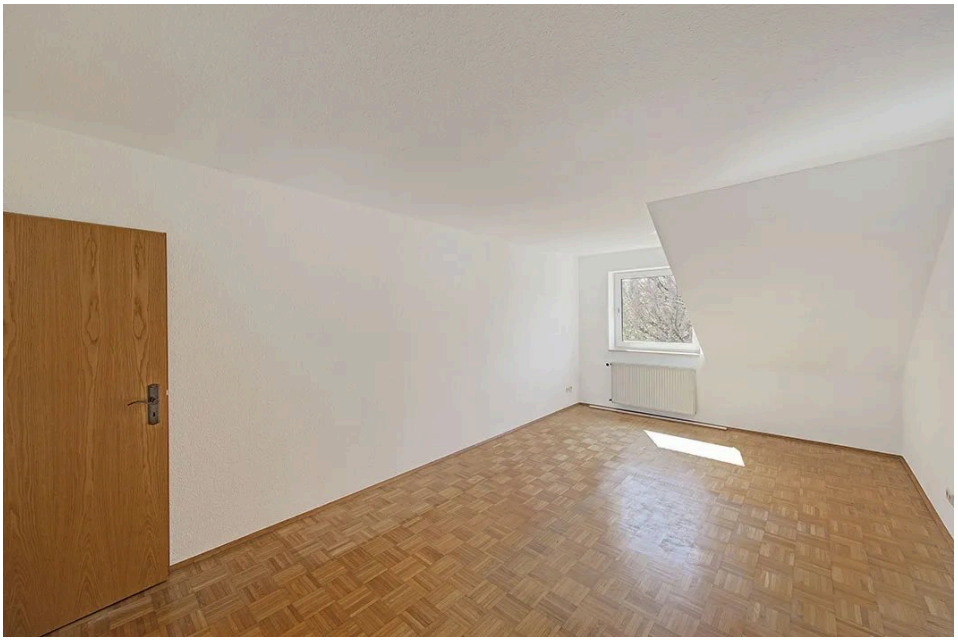




Objektnummer: 26034015 - 44229 Dortmund – Lücklemberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26034015 - 44229 Dortmund – Lücklemberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26034015 - 44229 Dortmund – Lücklemberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26034015 - 44229 Dortmund – Lücklemberg

Die Immobilie



Objektnummer: 26034015 - 44229 Dortmund – Lücklemberg

Ein erster Eindruck

In einer der begehrtesten Wohnlagen Dortmunds präsentiert sich diese im Jahr 1992 in Massivbauweise errichtete Einfamilienhaus in Doppelhausoptik als außergewöhnliches Zuhause für Menschen, die Großzügigkeit, Qualität und ein gepflegtes Wohnumfeld zu schätzen wissen.
Bereits auf den ersten Blick hebt sich die Immobilie von einer klassischen Doppelhaushälfte ab. Das Haus wurde für die damaligen Verhältnisse außergewöhnlich großzügig konzipiert und in seiner Anmutung eher wie ein freistehendes Einfamilienhaus geplant. Die solide Massivbauweise, die hochwertige Klinkerfassade und der durchdachte Grundriss verleihen der Immobilie einen zeitlosen und repräsentativen Charakter.
Das Haus befindet sich in einem sehr guten und äußerst gepflegten Zustand. Die Ausstattung entspricht dem Baujahr und überzeugt insbesondere durch ihre seinerzeit großzügige Planung und wertige Ausführung. Edle Marmor- und Parkettböden, eine Fußbodenheizung im Erdgeschoss, sowie elektrische Rollläden unterstreichen den besonderen Wohnkomfort.

Das Herzstück des Hauses bildet das außergewöhnlich großzügige Wohn- und Esszimmer. Große Fensterflächen schaffen eine helle und freundliche Atmosphäre und eröffnen einen schönen Blick in den nicht einsehbaren, angenehm abgeschirmten Garten mit Natursteinterrasse und Südausrichtung, sowie direktem Zugang zu den beiden Garagen.
Hier genießen Sie ein hohes Maß an Privatsphäre und haben zugleich viel Raum für das tägliche Familienleben sowie für gesellige Abende mit Familie und Freunden. Die Großzügigkeit des Wohnbereichs vermittelt dabei eher das Wohngefühl eines freistehenden Einfamilienhauses.
Ergänzt wird das Erdgeschoss durch die Küche sowie ein Gäste-WC.
Das Obergeschoss bietet mit drei Schlafzimmern ausreichend Platz für die Familie, Gäste oder ein separates Arbeitszimmer.
Das geräumige Tageslichtbad ist mit einer Badewanne, einer Dusche und einem Bidet ausgestattet und bietet damit sowohl die Möglichkeit für ein entspanntes Bad als auch für die schnelle Dusche im Alltag.
Ein weiterer Pluspunkt ist die vollständige Unterkellerung des Hauses. Neben klassischen Nutz- und Abstellflächen steht hier ein großzügiger Hobbyraum zur Verfügung, der vielseitig genutzt werden kann – beispielsweise als Fitness-, Freizeit-, Werk- oder Rückzugsbereich.
Zum Haus gehören zwei eigene Garagen mit Gartenzugang. Gerade in dieser bevorzugten Wohnlage ist dies ein besonderer Komfort und bietet ausreichend Platz für Fahrzeuge, Fahrräder und zusätzlichen Stauraum.
Diese Immobilie richtet sich an Käufer, die eine großzügige, solide und gepflegte Immobilie in einer der gefragtesten Wohnlagen Dortmunds suchen. Die Kombination

aus der außergewöhnlichen Großzügigkeit, der eher freistehenden Anmutung, dem privaten Garten, zwei Garagen und der hochwertigen, für das Baujahr typischen Ausstattung macht dieses Haus zu einer besonderen Gelegenheit.

Objektnummer: 26034015 - 44229 Dortmund – Lücklemberg

Ausstattung und Details

- Klinkerfassade
- Marmor- und Parkettböden
- Doppelgarage
- Fußbodenheizung im EG
- elektrische Rollläden
- voll unterkellert
- großer Hobbyraum im Keller

Objektnummer: 26034015 - 44229 Dortmund – Lücklemberg

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in ruhiger, zentraler Lage von Dortmund-Lücklemberg. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in kurzer Entfernung. Eine gute Verkehrsanbindung ist durch die Nähe zur B54 gegeben. Die Dortmunder Innenstadt erreichen Sie mit dem PKW in ca. 10 Minuten. Eine Bushaltestelle befindet sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Der Dortmunder Stadtforst mit seinen kilometerlangen Rad- und Wanderwegen ist fußläufig zu erreichen.

Objektnummer: 26034015 - 44229 Dortmund – Lücklemberg

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: 26034015 - 44229 Dortmund – Lücklemberg

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