Dortmund – Wichlinghofen

Exklusive, barrierefreie Immobilie mit außergewöhnlicher Großzügigkeit und Ausbaureserve

Objektnummer: 26034023



KAUFPREIS: 2.685.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 520 m² • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 1353 m²

Objektnummer: 26034023 - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

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

Objektnummer: 26034023 - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

Auf einen Blick

Objektnummer	26034023
Wohnfläche	ca. 520 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	12
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1971
Stellplatz	6 x Freiplatz, 4 x Garage

Kaufpreis	2.685.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26034023 - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	22.04.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	46 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A
Baujahr laut Energieausweis	2022

Objektnummer: 26034023 - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26034023 - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

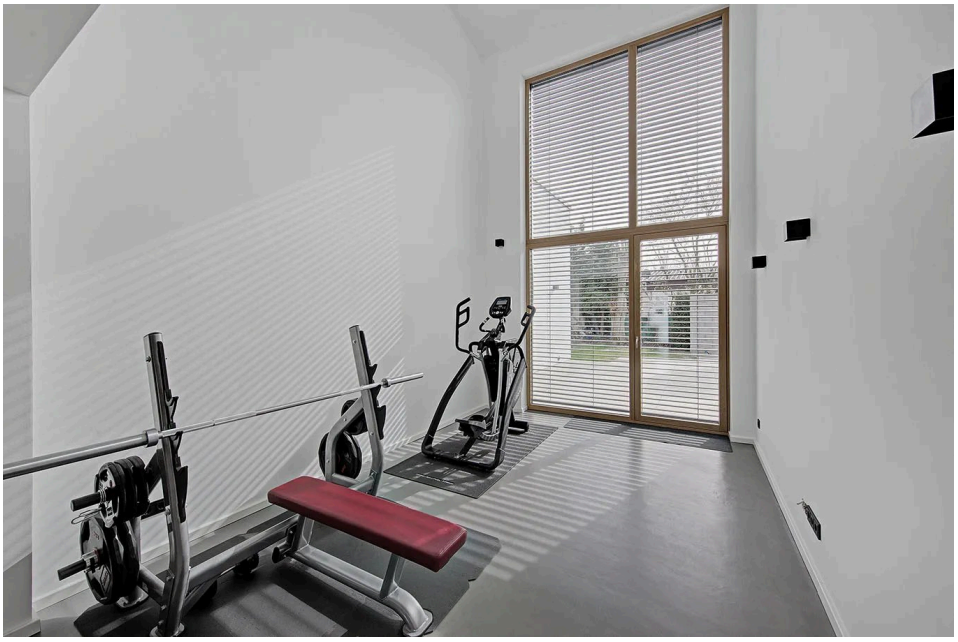
Die Immobilie





Objektnummer: 26034023 - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

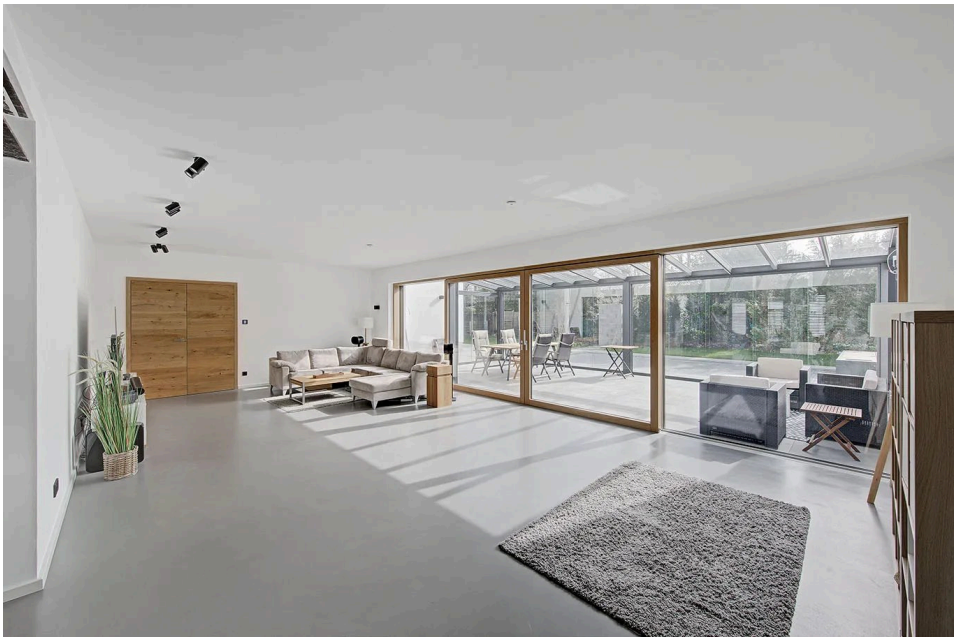
Die Immobilie

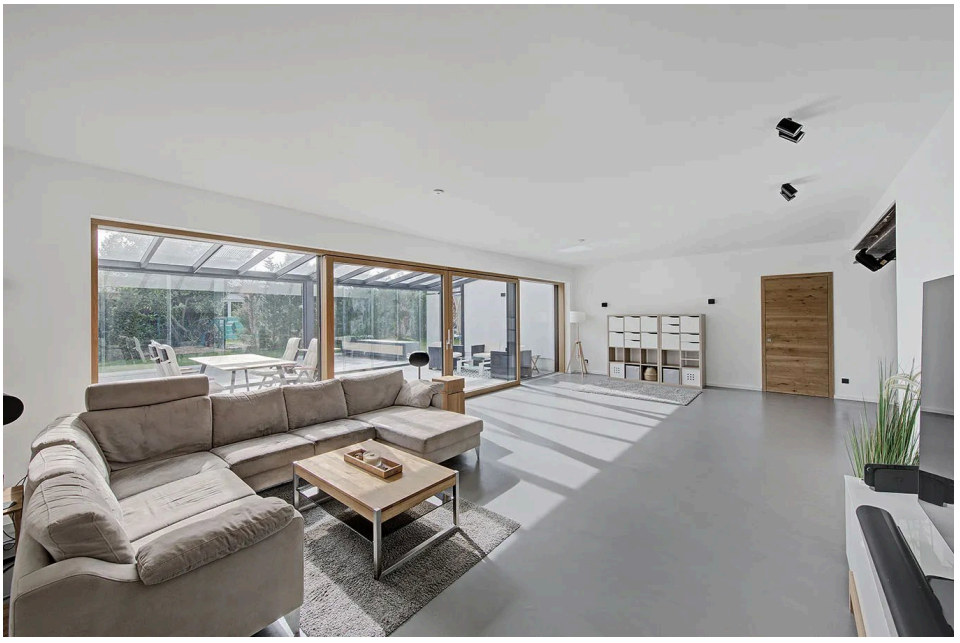




Objektnummer: 26034023 - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

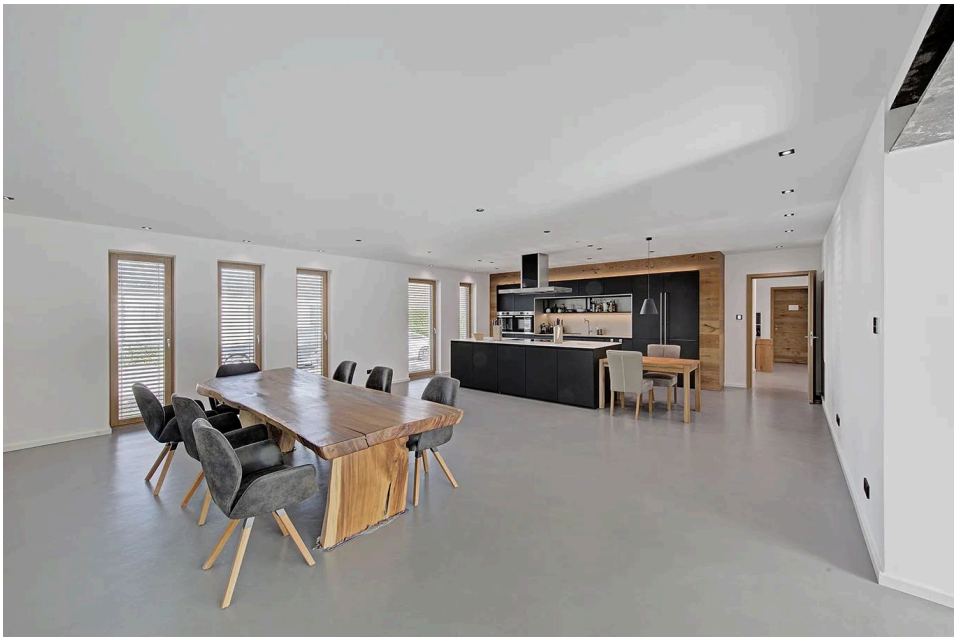
Die Immobilie





Objektnummer: 26034023 - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

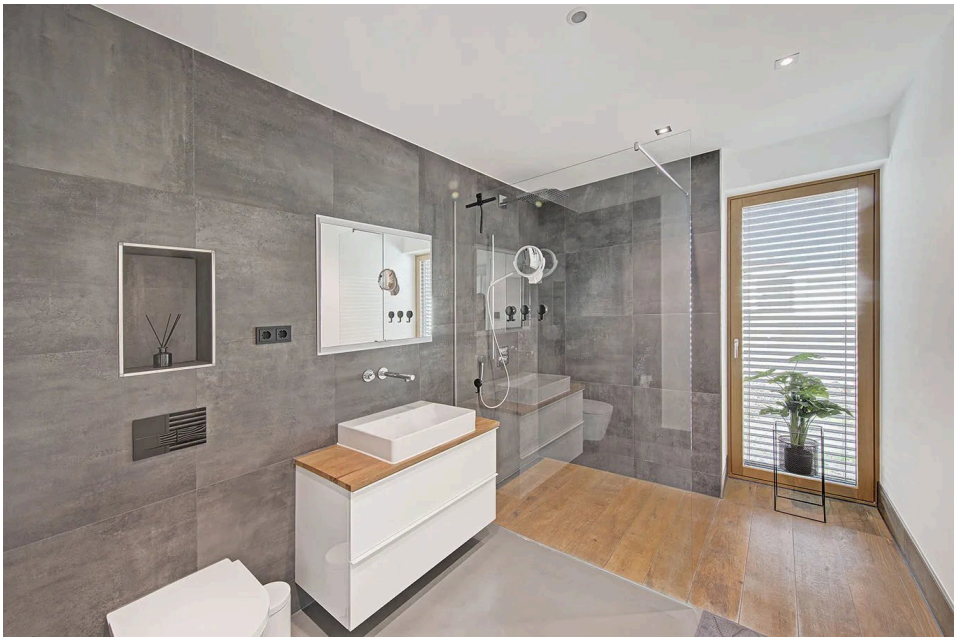
Die Immobilie





Objektnummer: 26034023 - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26034023 - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26034023 - 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.

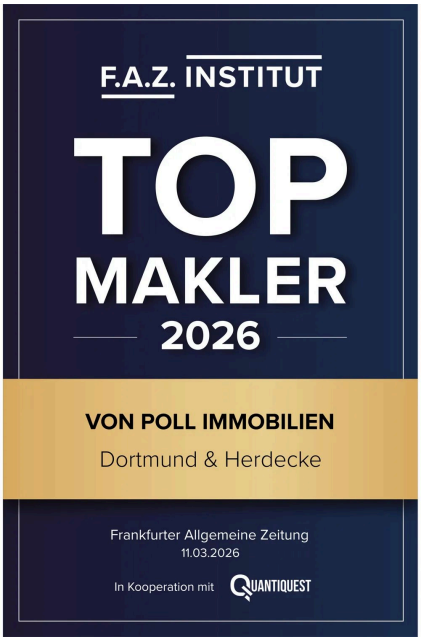
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin:

T.: 0231-49 66 55 0

www.von-poll.com

Objektnummer: 26034023 - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26034023 - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

Ein erster Eindruck

Diese beeindruckende Immobilie in begehrter Lage des Dortmunder Südens vereint außergewöhnliche Großzügigkeit, moderne Wohnqualität und maximale Flexibilität. Die Immobilie ist mit einem umfassenden Smart-Home-System ausgestattet, das sämtliche zentralen Funktionen intelligent miteinander vernetzt. Beleuchtung, Beschattung, Raumklima, Sicherheitsfunktionen und Zutritt lassen sich zentral steuern, automatisieren und individuell auf die jeweiligen Lebensgewohnheiten abstimmen. So entsteht ein Wohnumfeld, dass sich automatisch an den Alltag anpasst und höchsten Komfort, Effizienz und Sicherheit vereint.

Ein durchdachtes Beleuchtungskonzept sorgt für eine automatische Anpassung von Lichtfarbe und Helligkeit im Tagesverlauf und schafft zu jeder Tageszeit die passende Atmosphäre – von aktivierendem Licht für konzentriertes und ermüdungsfreies Arbeiten bis hin zu warmem, entspannendem Licht am Abend.

Der großzügige Küchenbereich wird durch eine hochwertige Designküche der Premiummarke next125 geprägt, die Ästhetik und Funktionalität auf höchstem Niveau vereint. Klare Linien, erstklassige Materialien und eine durchdachte Planung machen sie zum zentralen Treffpunkt des Hauses.
Ein besonderes Highlight ist die integrierte Teppanyaki-Grillfläche, die außergewöhnliche Kochmomente ermöglicht und die Küche zu einem echten Erlebnisraum für Genießer macht.
Hochwertige Einbaugeräte, darunter mehrere Backöfen mit Dampfgarfunktion sowie ein leistungsstarker Dunstabzug, unterstreichen den hohen Anspruch an Komfort und Qualität.

Das Haus verfügt über eine professionelle Netzwerk-Infrastruktur mit stabilem, flächendeckendem WLAN im Innen- und Außenbereich, zentralem Netzwerkmanagement sowie integrierter Sicherheitsüberwachung mit hochauflösenden Kameras um das gesamte Anwesen.

Auf einer Ebene eröffnet sich Ihnen somit eine enorme Wohnfläche von ca. 300 m² – barrierefrei konzipiert und ideal für komfortables Wohnen in jeder Lebensphase. Bereits beim Betreten des Hauses wird die besondere Weitläufigkeit spürbar. Das Herzstück der Immobilie bildet das beeindruckend große Wohnzimmer, das in Verbindung mit der angrenzenden halboffenen Küche ein einzigartiges Wohnambiente schafft.

Die Raumaufteilung überzeugt durch ihre durchdachte Struktur und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Neben dem Hauptwohnbereich mit drei großzügigen Schlafzimmern, einem modernen Badezimmer sowie einem Gäste-WC, bietet die

Immobilie eine separat abtrennbare Einliegerwohnung. Diese verfügt über einen eigenen Eingang und umfasst zwei große Schlafzimmer sowie ein hochwertig ausgestattetes, modernes Badezimmer.
Ob als Gästetrakt, Mehrgenerationenlösung oder zur Vermietung – hier eröffnen sich zahlreiche Optionen.
Ein weiteres herausragendes Merkmal ist das bereits für den Ausbau vorbereitete Dachgeschoss. Mit einer zusätzlichen Fläche von weiteren ca. 220 m² bietet es enormes Potenzial zur Erweiterung des Wohnraums – ideal für individuelle Wohnkonzepte, Homeoffice-Lösungen oder zusätzliche Wohneinheiten.

Die Immobilie ist teilunterkellert, ebenfalls saniert und bietet weitere Nutzungsmöglichkeiten. Hier befindet sich ebenfalls ein weiteres Bad.

Im pflegeleicht angelegten Garten mit großer Terrasse befindet sich der moderne, neu angelegte Pool mit Abdeckung.
Der neu angelegte Poolbereich wurde mit hochwertigster Technik ausgestattet und bietet ein außergewöhnliches Maß an Komfort und Automatisierung.

Der Pool reguliert Wasserqualität, Temperatur und Betrieb eigenständig. Sämtliche Funktionen lassen sich jederzeit intuitiv per App steuern – für maximalen Komfort bei minimalem Aufwand.

Zusätzlich sorgen:

- Salzwasserelektrolyse für angenehme Wasserqualität
- leistungsstarke Gegenstromanlage
- moderne und sehr leistungsstarke Pool-Wärmepumpe (High-End Effizienzklasse)
- stimmungsvolle Beleuchtung

für ein exklusives Spa-ähnliches Erlebnis im eigenen Garten.
Vier Garagen, sowie mehrere Außenstellplätze komplettieren das Angebot.

In den vergangenen Jahren wurde das Haus umfassend und mit viel Sorgfalt saniert. Es präsentiert sich heute in einem bezugsfertigen Zustand, sodass keine weiteren Renovierungsmaßnahmen erforderlich sind.
Diese Immobilie ist ein echtes Unikat: großzügig, flexibel nutzbar und mit außergewöhnlichem Entwicklungspotenzial – perfekt für anspruchsvolle Eigennutzer, große Familien oder Investoren mit Weitblick.

Objektnummer: 26034023 - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

Ausstattung und Details

- Ursprungsbaujahr 1971; komplette Kernsanierung 2021 (als Neubau)
- hochwertige Materiallien
- Echtholztüren aus Eiche der Marke Grauthoff
- Boden größtenteils in Betonoptik
- Schlafbereiche mit massivem Echtholzparkett
- Raffstoreanlagen mit Z-Lamellen mit Windwächter
- Photovoltaikanlage
- Fußbodenheizung
- ca. 6m hoher Galeriebereich
- bodentiefe Fenster der Marke Gaulhofer Eiche / Alu
- elektronische Türöffnung
- Videoüberwachung
- hochwertige Dacheindeckung
- neuer und moderner Wintergarten
- CAT 7 Verkabelung (Netzwerkkabel)
- große Terrassenflächen
- neuer u beheizter Außenpool mit Gegenstromanlage und elektrischer Poolabdeckung
- Smart Home – Bus System / Loxone – Intelligente Gebäudesteuerung automatisiert u. per App
- Adaptives Lichtkonzept mit automatischer Anpassung an Tageszeit und Nutzung welches den den natürlichen Biorhythmus unterstützt
- Wetterstation
- Next 125 Design- Küche mit Teppanyaki Grill
- Gasbrennwertherme mit Solarthermie
- Ladestation für Elektrofahrzeuge in der Garage
- Wintergarten mit vollflächig ausfahrbarer Beschattung

Objektnummer: 26034023 - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

Alles zum Standort

Der Stadtteil Wichlinghofen zeichnet sich durch seinen exklusiven, ruhigen Charakter aus und ist geprägt von einer wohlhabenden Bevölkerung. Die großzügige Bebauung mit Einfamilienhäusern und die niedrige Bevölkerungsdichte schaffen eine behagliche Wohnatmosphäre, die besonders Familien anspricht, die Wert auf Sicherheit und ein harmonisches Miteinander legen. Hier verbindet sich ländliche Idylle mit der Nähe zur Stadt, was Wichlinghofen zu einem begehrten Wohnort mit hoher Lebensqualität macht.

In unmittelbarer Nähe finden Familien ein umfassendes Bildungsangebot, das von liebevoll geführten Kindertagesstätten wie der Tageseinrichtung Vinklöther Mark, nur fünf Gehminuten entfernt, bis hin zur Wichlinghofer Grundschule, die in ebenfalls fünf Minuten zu Fuß erreichbar sind, reicht. Auch weiterführende Schulen sind in angenehmer Reichweite, sodass Kinder und Jugendliche eine optimale schulische Förderung genießen können. Freizeitangebote wie der Sportplatz Waldhausweg und mehrere Spielplätze in fußläufiger Entfernung bieten vielfältige Möglichkeiten zur aktiven Erholung und fördern die Gemeinschaft vor Ort. Für den täglichen Bedarf stehen Supermärkte wie im Nachbarstadtteil Wellinghofen zur Verfügung. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Buslinien, etwa die Haltestelle Am Heisterbach in nur vier Gehminuten, sehr gut gewährleistet, sodass alle wichtigen Ziele bequem erreichbar sind.

Objektnummer: 26034023 - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

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: 26034023 - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

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