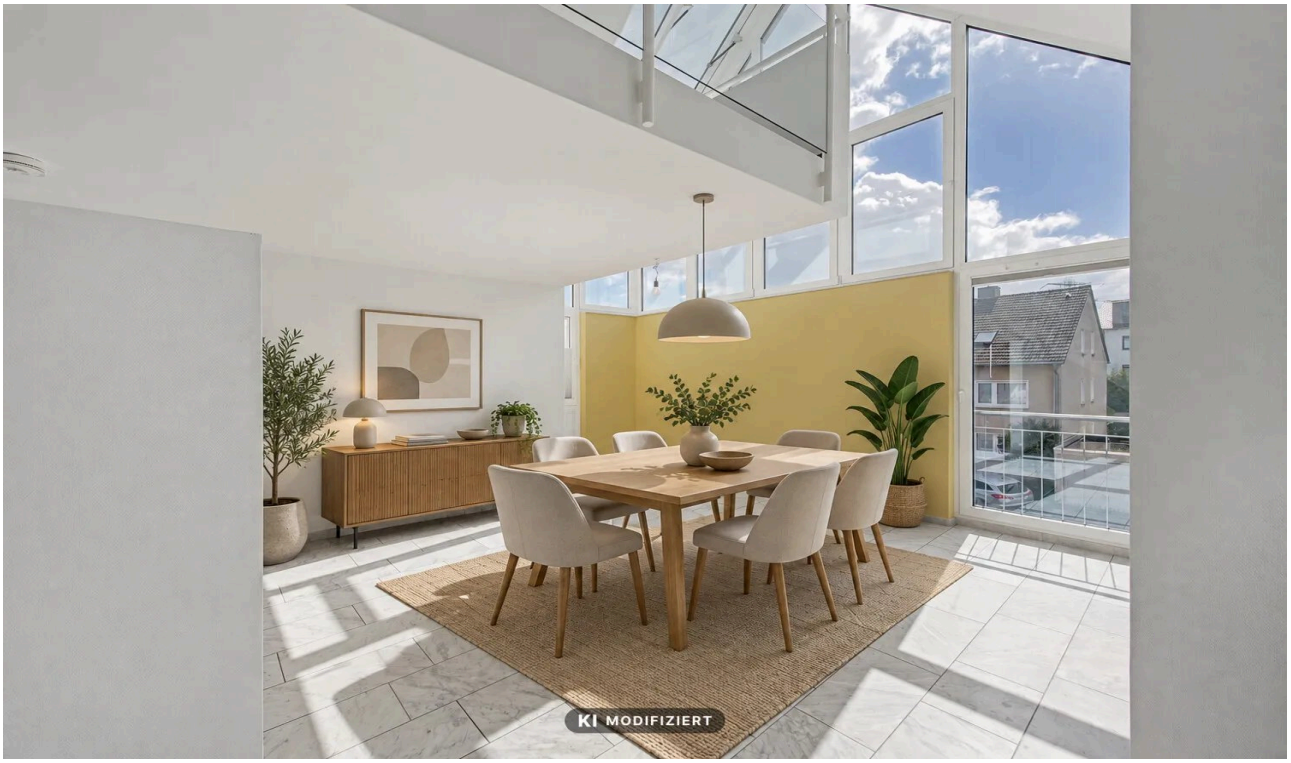
Dortmund – Wellinghofen

Helle Maisonettewohnung in TOP-Lage von Do-Wellinghofen - 2 TG-Plätze inklusive

Objektnummer: 26034045x



KAUFPREIS: 359.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 100 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26034045x - 44265 Dortmund – Wellinghofen

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

Objektnummer: 26034045x - 44265 Dortmund – Wellinghofen

Auf einen Blick

Objektnummer	26034045x
Wohnfläche	ca. 100 m²
Etage	2
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1996
Stellplatz	2 x Tiefgarage

Kaufpreis	359.000 EUR
Wohnungstyp	Maisonette
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 24 m²
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

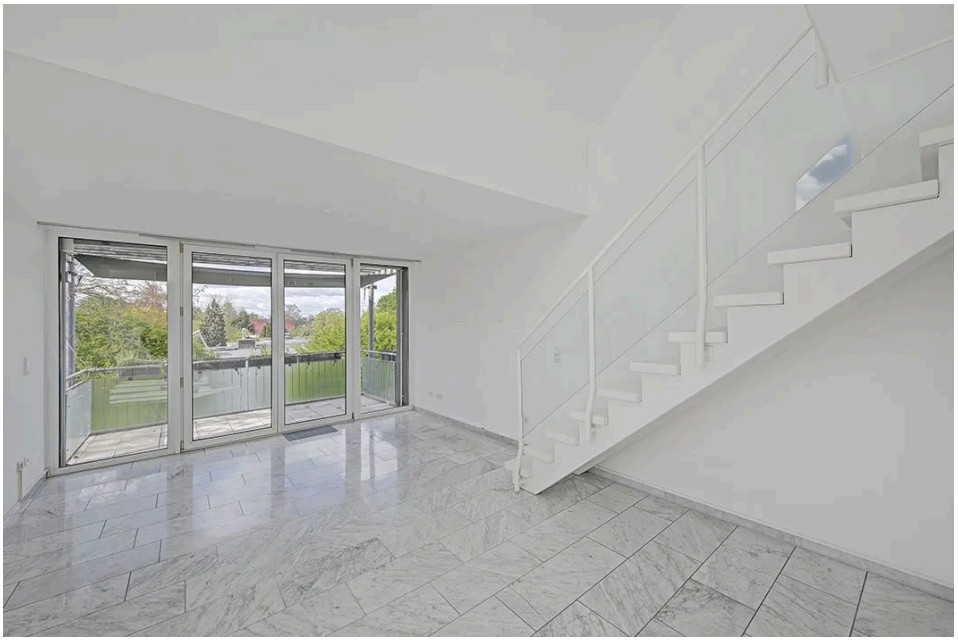
Objektnummer: 26034045x - 44265 Dortmund – Wellinghofen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	116.6 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	04.12.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1996

Objektnummer: 26034045x - 44265 Dortmund – Wellinghofen

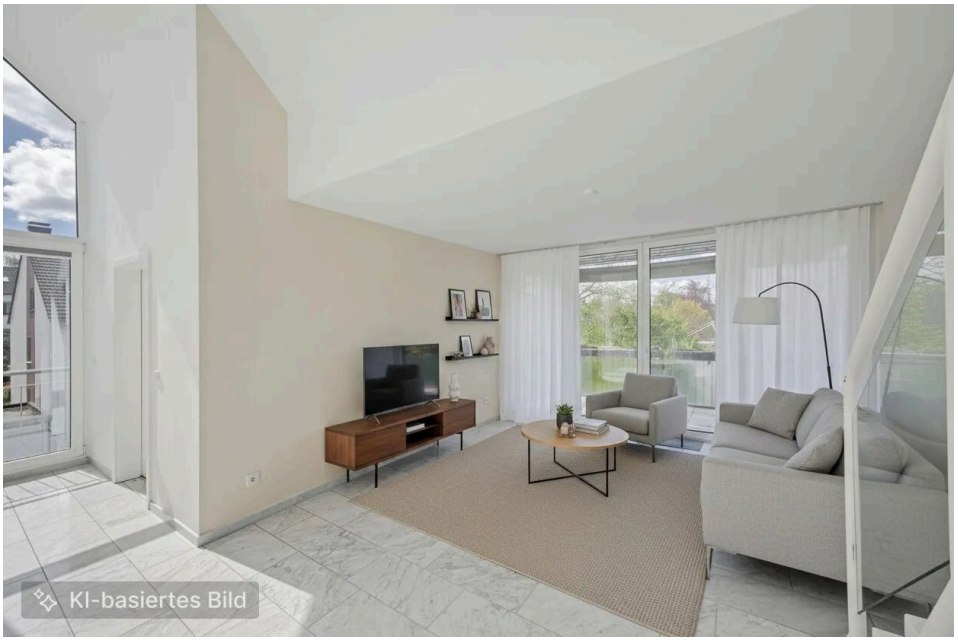
Die Immobilie

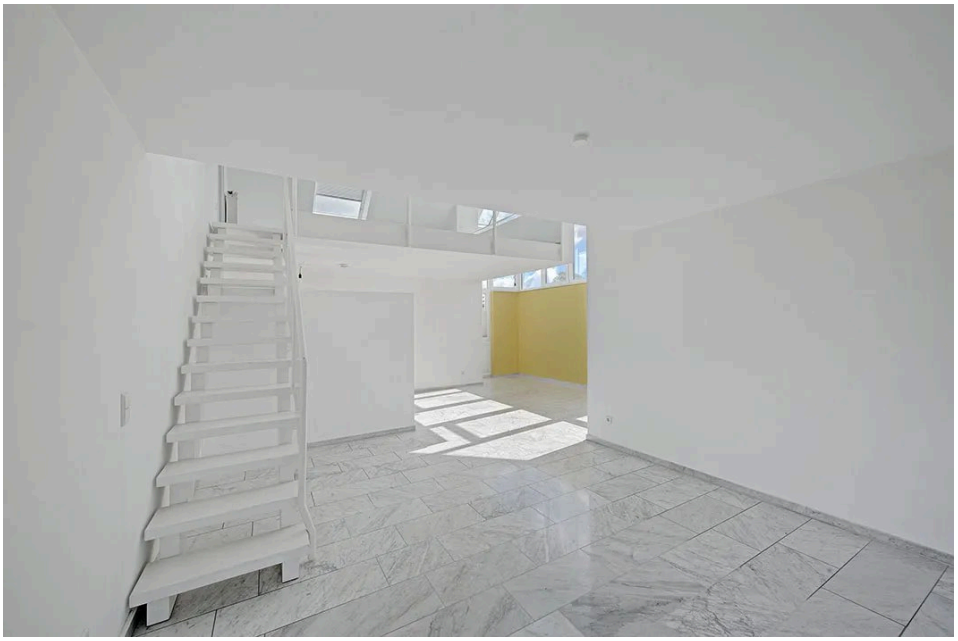




Objektnummer: 26034045x - 44265 Dortmund – Wellinghofen

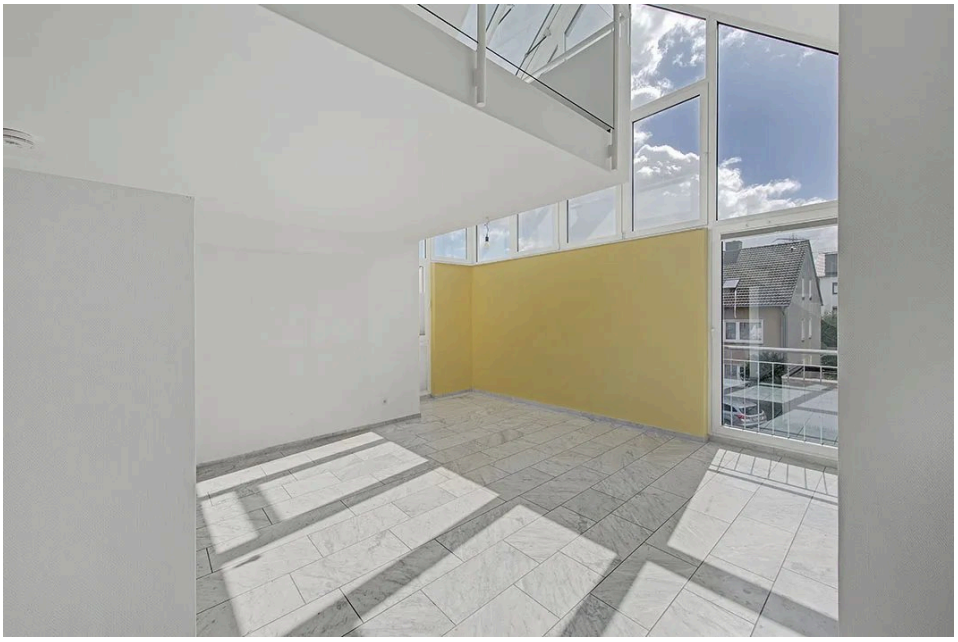
Die Immobilie

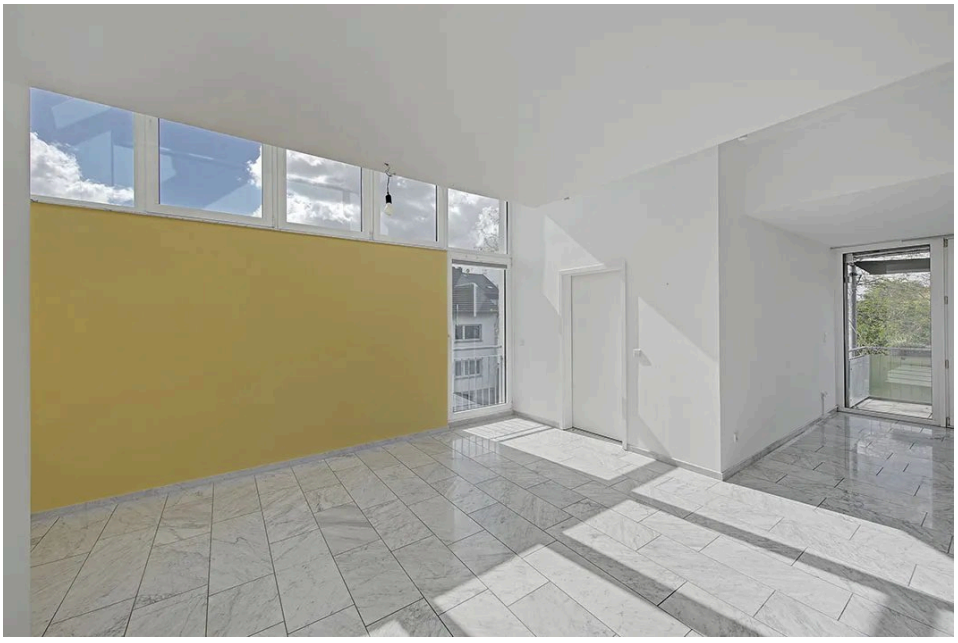




Objektnummer: 26034045x - 44265 Dortmund – Wellinghofen

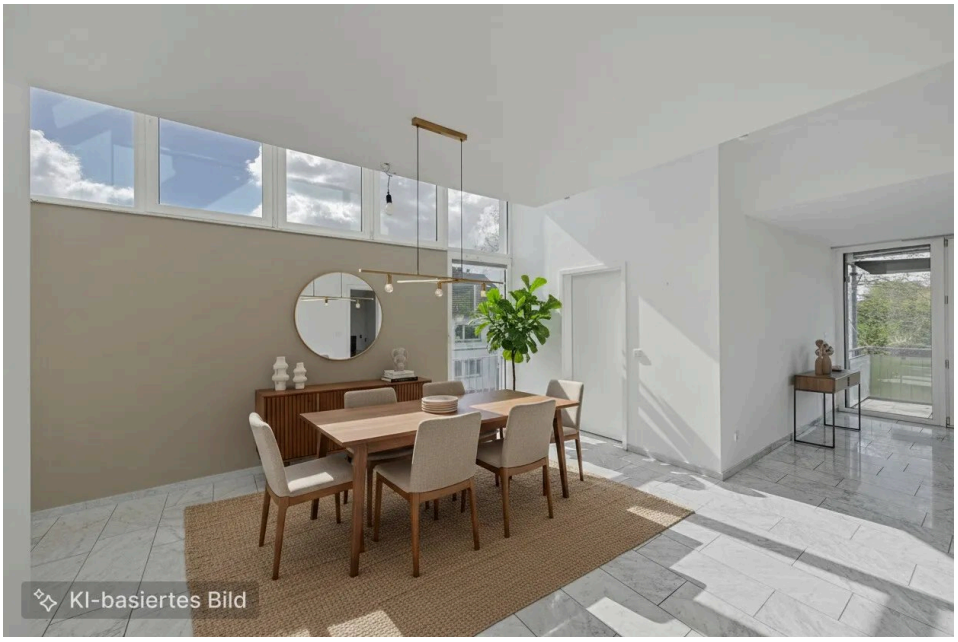
Die Immobilie





Objektnummer: 26034045x - 44265 Dortmund – Wellinghofen

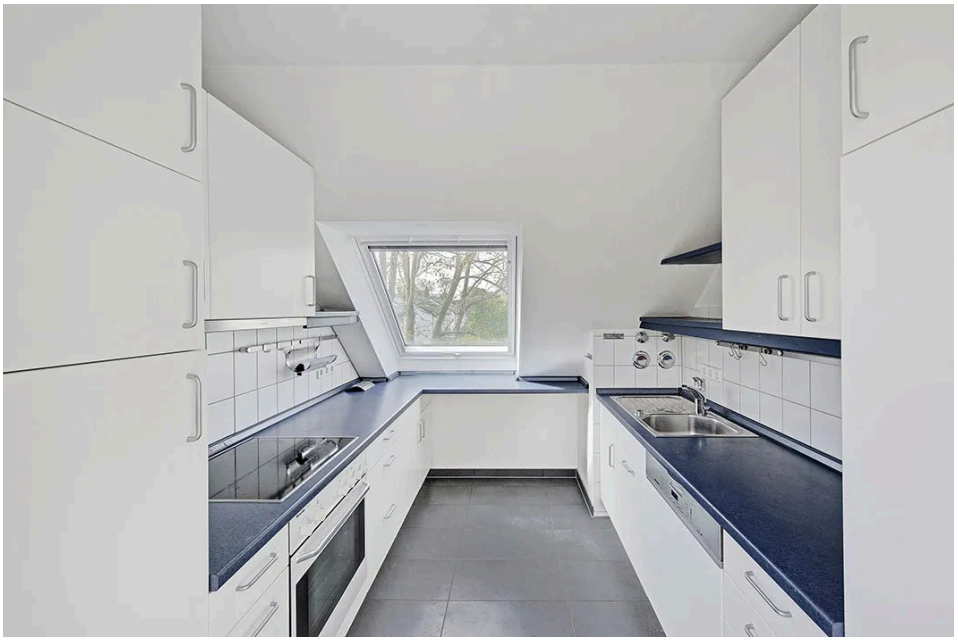
Die Immobilie

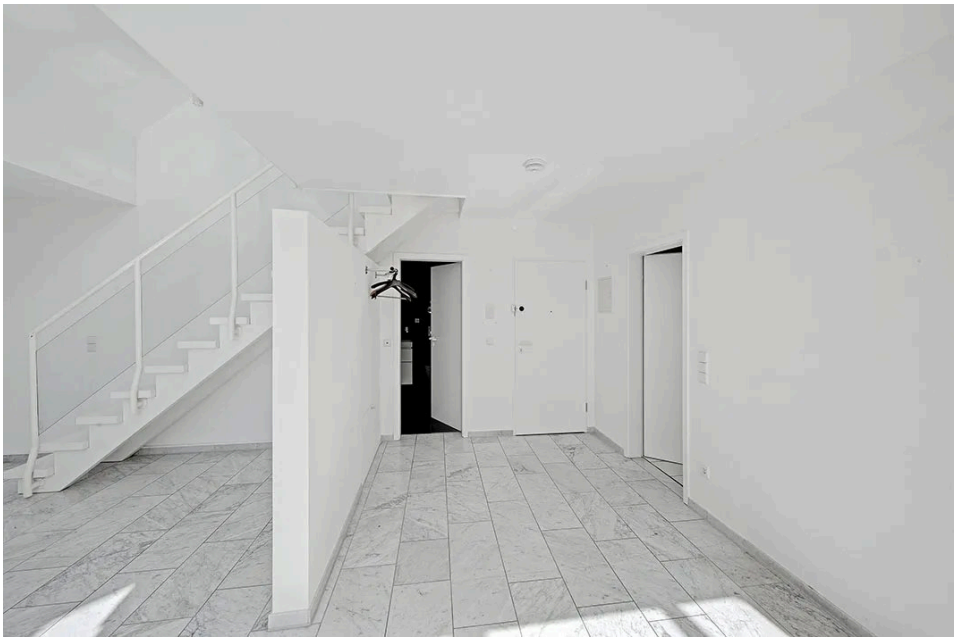




Objektnummer: 26034045x - 44265 Dortmund – Wellinghofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26034045x - 44265 Dortmund – Wellinghofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26034045x - 44265 Dortmund – Wellinghofen

Die Immobilie

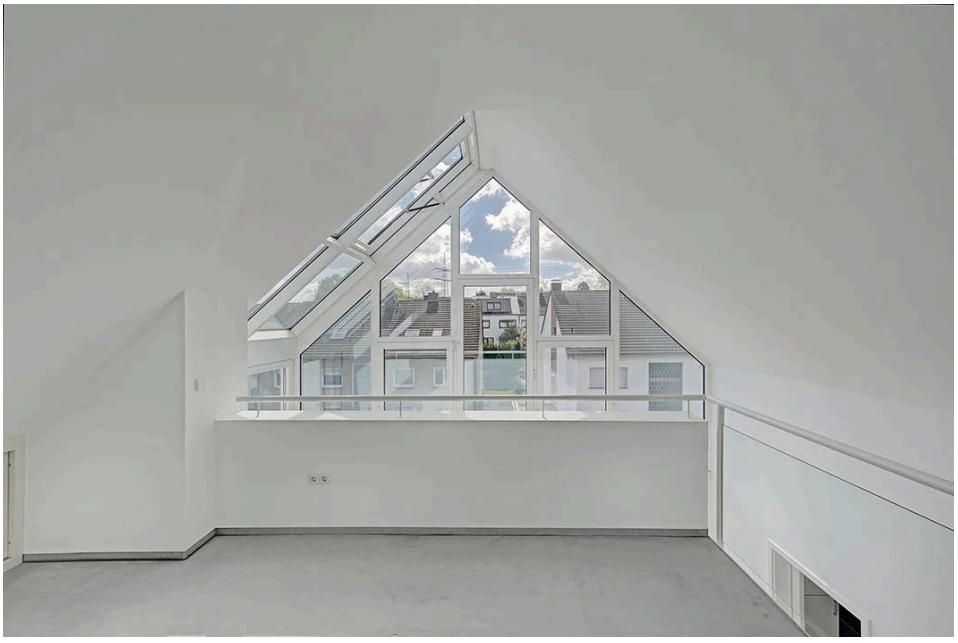




Objektnummer: 26034045x - 44265 Dortmund – Wellinghofen

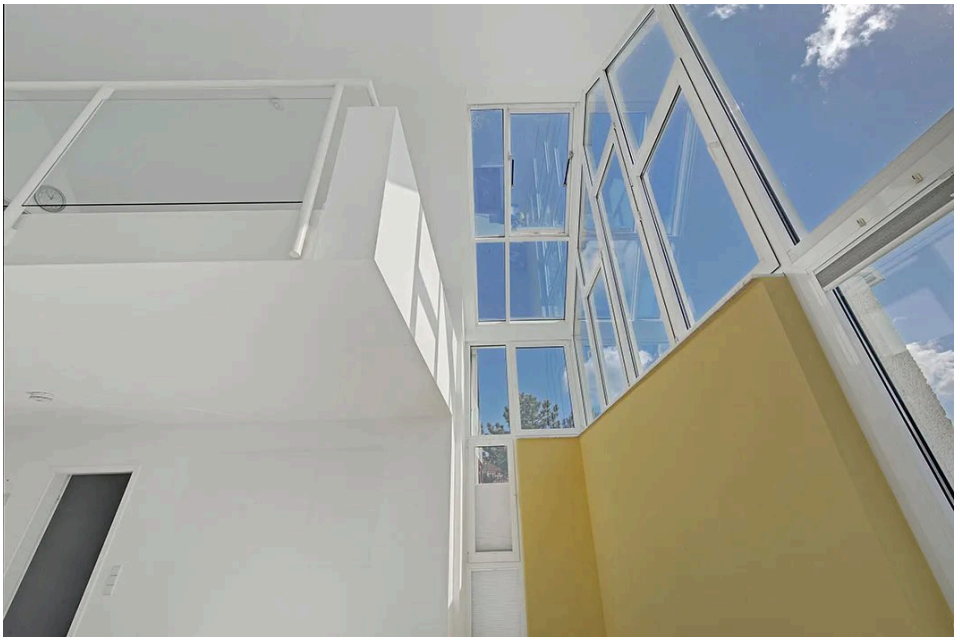
Die Immobilie

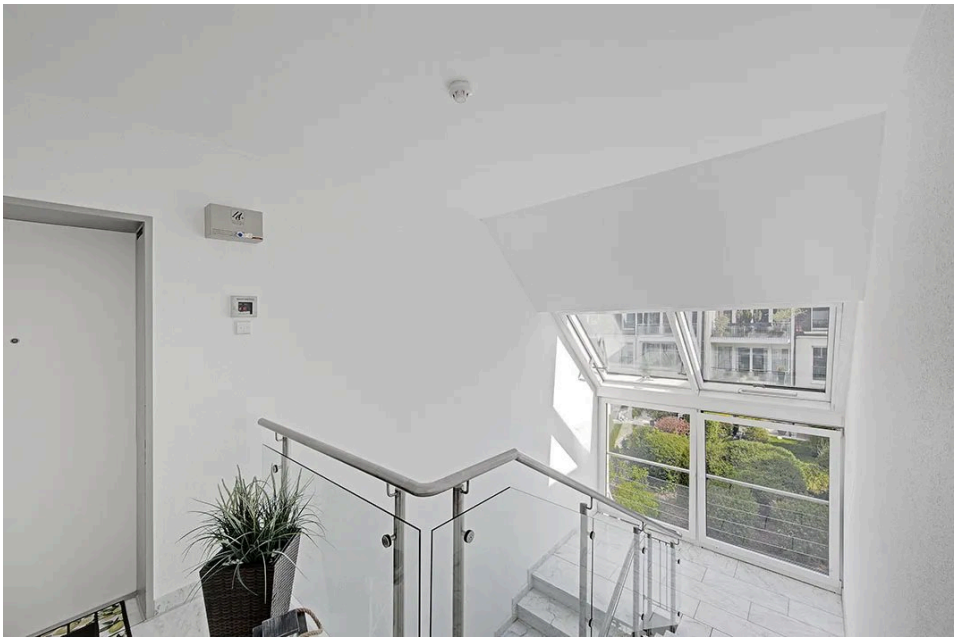




Objektnummer: 26034045x - 44265 Dortmund – Wellinghofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26034045x - 44265 Dortmund – Wellinghofen

Die Immobilie



Objektnummer: 26034045x - 44265 Dortmund – Wellinghofen

Ein erster Eindruck

Diese außergewöhnliche Maisonette-Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen von Dortmund-Wellinghofen und vereint großzügiges Wohnen mit einem individuellen Grundriss und besonderem Charme. Die Einheit erstreckt sich über das Dachgeschoss, sowie den ausgebauten Spitzboden eines gepflegten Mehrfamilienhauses in klassischem, gutem Zustand und bietet ca. 100m² Wohnfläche (inklusive 10m² ausgebautem Nebenraum).
Bereits beim Betreten der Wohnung überzeugt die durchdachte Raumaufteilung der unteren Ebene: Das großzügige Wohn- und Esszimmer bildet das Herzstück der Wohnung und besticht durch große Fensterflächen, die für ein helles und freundliches Wohnambiente sorgen. Von hier aus gelangen Sie auf den sonnigen Südbalkon, der zum Entspannen einlädt. Der Wohnbereich ist stilvoll mit Marmorboden ausgestattet und unterstreicht den hochwertigen Charakter der Immobilie.Ein besonderes Highlight sind die raumhohen Glaselemente, die eine beeindruckende Verbindung zum offenen Galeriebereich der oberen Etage schaffen.
Ergänzt wird diese Ebene durch eine separate Küche, ein geräumiges Schlafzimmer sowie ein Badezimmer, das sowohl mit einer Badewanne als auch mit einer Dusche ausgestattet ist.
Über eine Treppe erreichen Sie die obere Ebene der Wohnung, die durch ihre offene Galerie ein besonderes Raumgefühl vermittelt. Dieser Bereich eignet sich ideal als Arbeitszimmer oder Homeoffice und bietet einen attraktiven Blick in den darunterliegenden Wohnraum. Zusätzlich steht ein weiteres, abgeschlossenes Zimmer zur Verfügung, das flexibel genutzt werden kann – beispielsweise als Gäste- oder Hobbyraum.
Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen sehr großzügigen Kellerraum sowie zwei bereits im Kaufpreis enthaltene Tiefgaragenstellplätze, die komfortables Parken ermöglichen.
Diese Wohnung eignet sich hervorragend für Paare, die das Besondere suchen und Wert auf eine ruhige, hochwertige Wohnlage mit guter Anbindung legen.

Objektnummer: 26034045x - 44265 Dortmund – Wellinghofen

Ausstattung und Details

Maisonette über Dachgeschoss und Spitzboden
Großzügiger Wohn-/Essbereich mit Südbalkon
Marmorboden im Wohnbereich
Fußbodenheizung
Jalousien
Badezimmer mit Badewanne und Dusche
Offene Galerie ideal als Arbeitsbereich
Zusätzliches Zimmer im Spitzboden
Moderne Dachfenster mit Hitzeschutzverglasung
Sehr großer Kellerraum
Zwei Tiefgaragenstellplätze inklusive
In ca. 100 m Entfernung stehen 2 öffentliche Ladesäulen zur Verfügung
Ruhige und begehrte Lage in Dortmund-Wellinghofen

Objektnummer: 26034045x - 44265 Dortmund – Wellinghofen

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in attraktiver und ruhiger Wohnlage im beliebten Dortmunder Stadtteil Dortmund-Wellinghofen, der insbesondere für seine gehobene Wohnqualität und das grüne Umfeld geschätzt wird. Die Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie einer angenehmen, gewachsenen Struktur.
Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, gemütliche Cafés, Restaurants sowie Ärzte und Apotheken sind im näheren Umfeld vorhanden und teilweise fußläufig erreichbar. Auch Familien profitieren von der guten Infrastruktur mit Kindergärten und Schulen in der Umgebung.
Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut, sodass die Dortmunder Innenstadt sowie angrenzende Stadtteile schnell und bequem erreicht werden können. Darüber hinaus besteht eine gute Anbindung an das überregionale Straßennetz, insbesondere an die Autobahnen A45 Autobahn und A1 Autobahn.
Für Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten bietet die Umgebung zahlreiche Grünflächen und Naherholungsgebiete. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum Rombergpark sowie zum Zoo Dortmund, die zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und entspannten Stunden im Grünen einladen.
Insgesamt überzeugt die Lage durch die gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und gleichzeitig hervorragender Infrastruktur – ideal für Paare, die eine hohe Lebensqualität schätzen.

Objektnummer: 26034045x - 44265 Dortmund – Wellinghofen

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: 26034045x - 44265 Dortmund – Wellinghofen

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