Dortmund – Wickede

# großzügiges Reihenendhaus mit tollem Grundstück

*Objektnummer: 26034088*



KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 160 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 361 m²

Objektnummer: 26034088 - 44319 Dortmund – Wickede


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

Objektnummer: 26034088 - 44319 Dortmund – Wickede

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26034088 |
| Wohnfläche | ca. 160 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 5 |
| Schlafzimmer | 3 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 1973 |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 399.000 EUR |
| Haustyp | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 1994 |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 60 m² |
| Ausstattung | Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Balkon |

Objektnummer: 26034088 - 44319 Dortmund – Wickede

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieausweis gültig bis | 23.07.2036 |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Endenergie-verbrauch | 152 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | E |
| Baujahr laut Energieausweis | 2001 |

Objektnummer: 26034088 - 44319 Dortmund – Wickede

# Die Immobilie





Objektnummer: 26034088 - 44319 Dortmund – Wickede

# Die Immobilie





Objektnummer: 26034088 - 44319 Dortmund – Wickede

# Die Immobilie





Objektnummer: 26034088 - 44319 Dortmund – Wickede

# Die Immobilie





Objektnummer: 26034088 - 44319 Dortmund – Wickede

# Die Immobilie





Objektnummer: 26034088 - 44319 Dortmund – Wickede

# Die Immobilie





Objektnummer: 26034088 - 44319 Dortmund – Wickede

# 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



Objektnummer: 26034088 - 44319 Dortmund – Wickede

# Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Reihenendhaus bietet viel Platz für die ganze Familie und überzeugt durch seine angenehme Wohnlage in einer ruhigen Sackgasse von Dortmund-Wickede. Das Haus verbindet ein großzügiges Raumangebot mit einem schönen, pflegeleicht angelegten Grundstück und einer zum Haus gehörenden Garage.
Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiges Wohn- und Esszimmer, das viel Raum für gemütliches Beisammensein und individuelle Einrichtungsideen bietet. Die Küche ergänzt das Raumangebot auf dieser Ebene. Ein Gäste-WC sorgt für zusätzlichen Komfort.
Das Obergeschoss verfügt über insgesamt drei Schlafzimmer und bietet damit ausreichend Platz für die Familie, Gäste oder ein separates Arbeitszimmer. Das Badezimmer auf dieser Etage rundet das klassische Raumkonzept ab.
Ein besonderes Plus stellt das ausgebaute Dachgeschoss dar. Hier steht ein weiterer großzügiger Raum zur Verfügung, der sich vielseitig nutzen lässt – beispielsweise als zusätzlicher Wohn-, Arbeits-, Gäste- oder Hobbybereich. Ein kleines, ergänzendes Duschbad macht diese Etage besonders praktisch und eröffnet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten.
Die Immobilie wurde circa Mitte der 1990er Jahre umfassend renoviert und befindet sich insgesamt in einem guten, teilweise jedoch renovierungsbedürftigen Zustand. Je nach persönlichen Vorstellungen und Ansprüchen bietet sich hier die Möglichkeit, einzelne Bereiche zeitgemäß zu modernisieren und das Haus individuell weiterzuentwickeln.
Ein weiteres Highlight ist das schöne, großzügige Grundstück, das pflegeleicht angelegt ist und ausreichend Platz für entspannte Stunden im Freien bietet. Eine zum Haus gehörende Garage ergänzt das Angebot und sorgt für zusätzlichen Komfort.
Fazit: Dieses attraktive Reihenendhaus ist eine interessante Gelegenheit für Familien und Paare, die Wert auf ein großzügiges Zuhause, eine ruhige Wohnlage und einen schönen Außenbereich legen. Dank der vielseitigen Raumaufteilung über drei Etagen bietet die Immobilie zahlreiche Möglichkeiten, die eigenen Wohn- und Lebensvorstellungen zu verwirklichen.

Objektnummer: 26034088 - 44319 Dortmund – Wickede

# Ausstattung und Details

Rollläden (elektrisch)
Gäste-WC
drei Schlafzimmer im Obergeschoss
ausgebautes Dachgeschoss mit kleinem Bad
Balkon
voll unterkellert
toller Garten
Garage

Objektnummer: 26034088 - 44319 Dortmund – Wickede

# Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer begehrten, voll erschlossenen Wohnsiedlung im östlichen Dortmunder Stadtteil Wickede. Die Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern sowie verkehrsberuhigten Straßen – ein idealer Rückzugsort für Familien und Paare, die ruhiges Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur verbinden möchten.

Die Anbindung an den ÖPNV ist hervorragend. S-Bahn- und Stadtbahn-Haltestellen (S4 / U43) sowie Buslinien sind schnell erreichbar und bringen Sie in wenigen Minuten bequem in die Dortmunder Innenstadt oder nach Unna.
Straßennetz: Für Autofahrer bieten die nahegelegenen Anschlüsse an die B1 sowie die Autobahnen A40 und A44 eine optimale Anbindung an das gesamte Ruhrgebiet und das Sauerland. Auch der Flughafen Dortmund liegt nur wenige Autominuten entfernt.
Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Banken und Ärzte sind im Ortskern von Wickede schnell erreicht.
Kindergärten, eine Grundschule und weiterführende Schulen stehen im nahen Umfeld zur Verfügung und sind für Kinder sicher erreichbar.

Neben den Vorzügen des eigenen Gartens bietet das direkte Umfeld vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung:
Wiesen und Felder laden zu ausgedehnten Spaziergängen, Radtouren und Joggingrunden im Grünen ein.
Sportvereine, Spielplätze und örtliche Freizeiteinrichtungen sorgen für ein lebendiges und abwechslungsreiches Vereins- und Nachbarschaftsleben.
Eine Lage, die entschleunigtes, grünes Wohnen mit der Dynamik einer hervorragend vernetzten Metropolregion perfekt vereint!

Objektnummer: 26034088 - 44319 Dortmund – Wickede

# 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: 26034088 - 44319 Dortmund – Wickede

# 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