Dortmund – Mengede

Attraktives Wohnen im Erdgeschoss mit eigenem Garten und Terrasse im KfW-70-Standard

Objektnummer: 26034099x



KAUFPREIS: 375.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 87 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26034099x - 44359 Dortmund – Mengede

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

Objektnummer: 26034099x - 44359 Dortmund – Mengede

Auf einen Blick

Objektnummer	26034099x
Wohnfläche	ca. 87 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2014
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	375.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 20 m²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

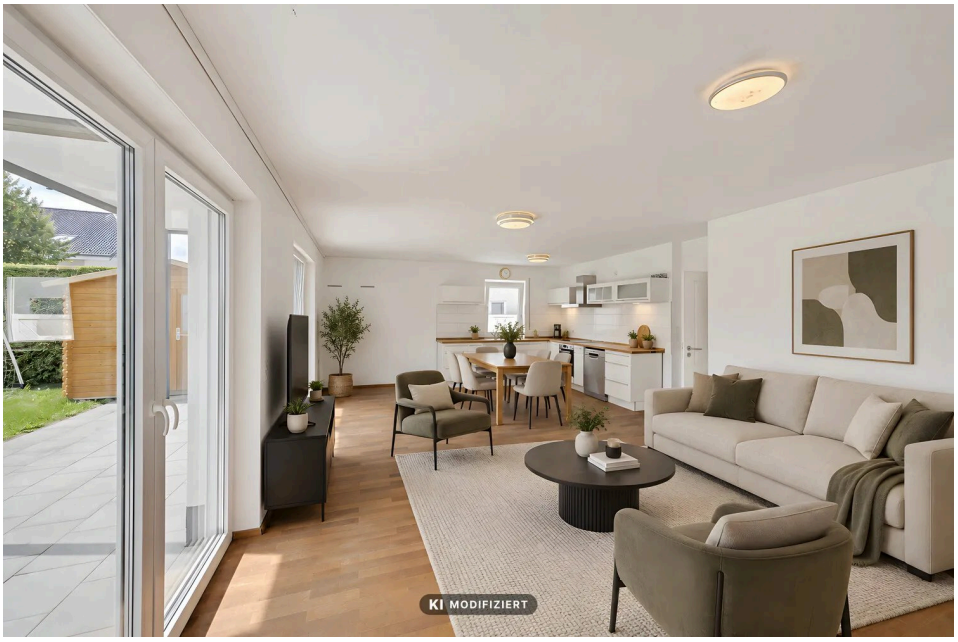
Objektnummer: 26034099x - 44359 Dortmund – Mengede

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	18 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	11.02.2027	Energie-Effizienzklasse	A
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2014

Objektnummer: 26034099x - 44359 Dortmund – Mengede

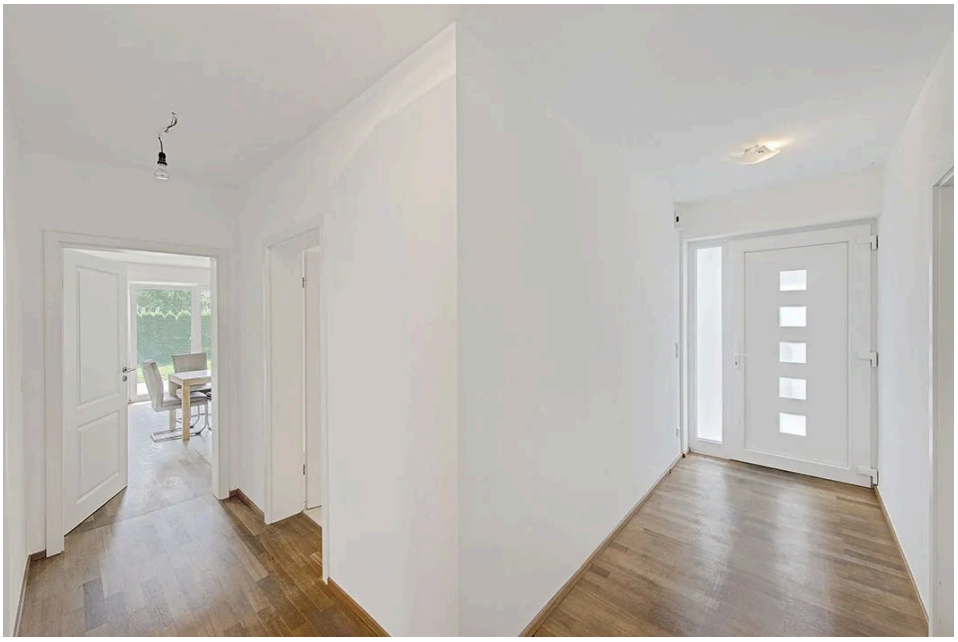
Die Immobilie





Objektnummer: 26034099x - 44359 Dortmund – Mengede

Die Immobilie

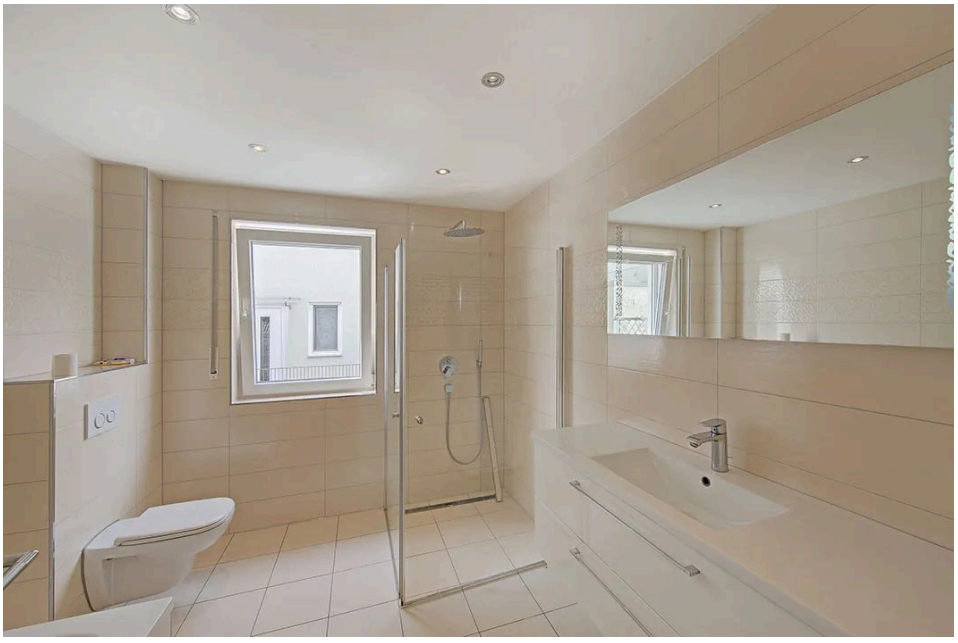




Objektnummer: 26034099x - 44359 Dortmund – Mengede

Die Immobilie

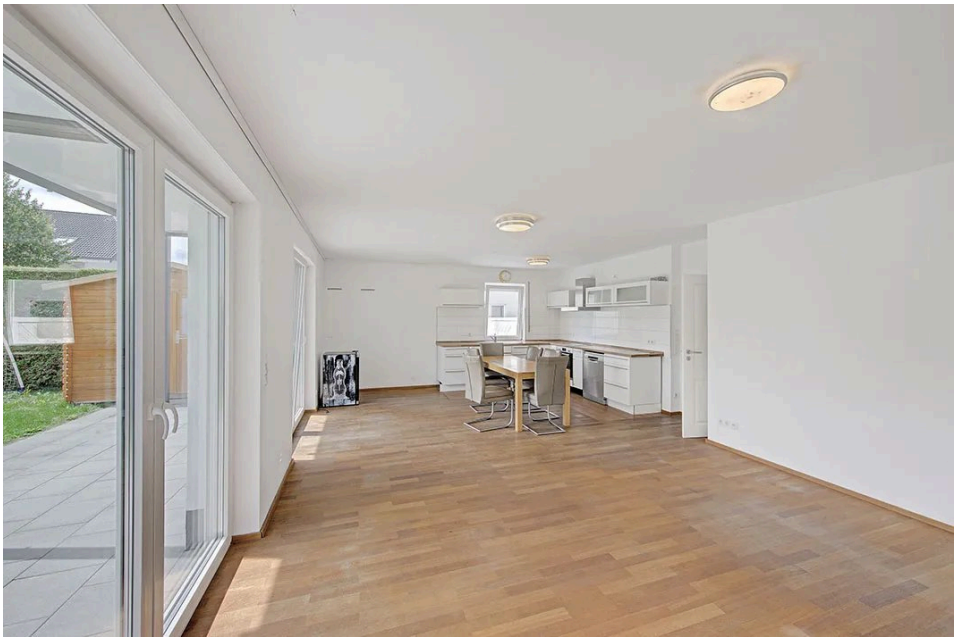




Objektnummer: 26034099x - 44359 Dortmund – Mengede

Die Immobilie

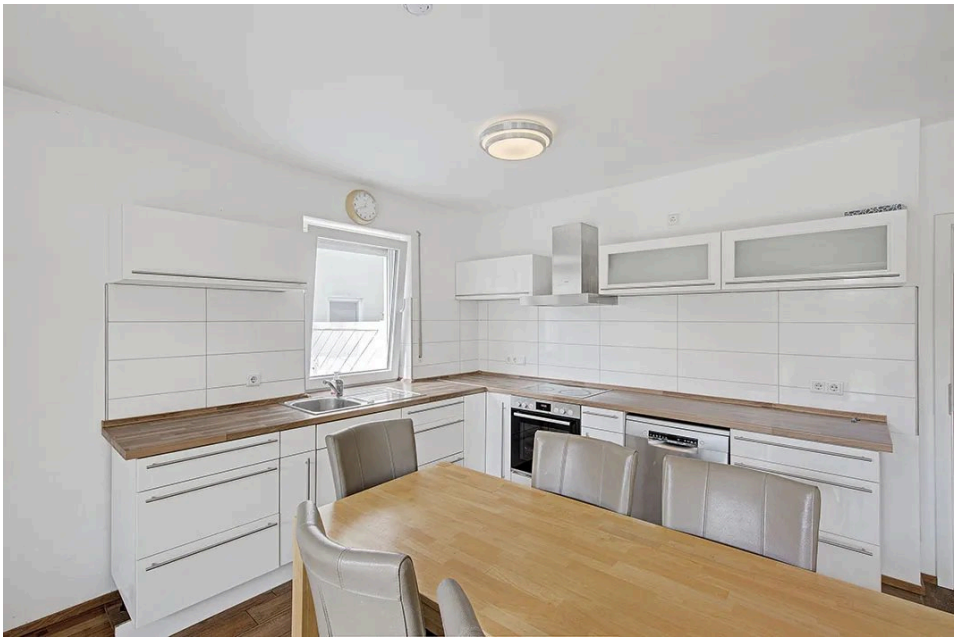




Objektnummer: 26034099x - 44359 Dortmund – Mengede

Die Immobilie





Objektnummer: 26034099x - 44359 Dortmund – Mengede

Die Immobilie



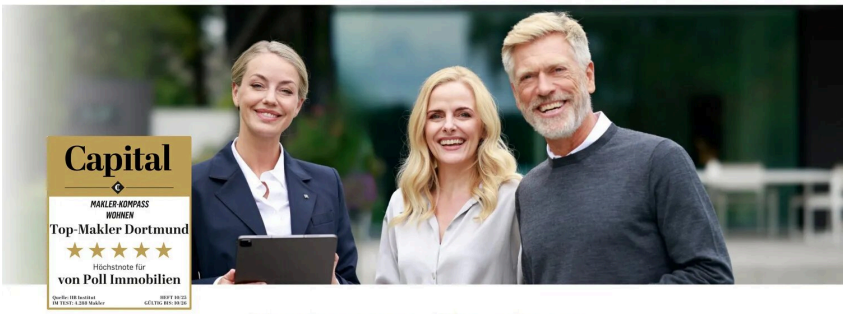


Objektnummer: 26034099x - 44359 Dortmund – Mengede

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: 26034099x - 44359 Dortmund – Mengede

Die Immobilie



Objektnummer: 26034099x - 44359 Dortmund – Mengede

Ein erster Eindruck

Diese moderne Erdgeschosswohnung befindet sich in einem gepflegten Zweifamilienhaus aus dem Jahr 2014 und überzeugt durch eine gelungene Kombination aus zeitgemäßer Ausstattung und attraktiven Außenflächen. Die Immobilie wurde auf einem ca. 413 m² großen Grundstück im KfW-70-Standard errichtet und bietet auf ca. 87 m² Wohnfläche insgesamt drei Zimmer.
Das Kinderzimmer bietet ausreichend Platz für eine individuelle Einrichtung und lässt sich flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Raum für Bett und Kleiderschrank und schafft einen angenehmen Rückzugsort.
Das modern geflieste Badezimmer ist zeitgemäß ausgestattet und verfügt über eine eingelassene Badewanne sowie eine separate Dusche.
Der Wohn- und Essbereich mit offener Küche bildet den zentralen Bereich der Wohnung. Die offene Gestaltung verbindet Kochen, Essen und Wohnen miteinander und bietet ausreichend Platz für eine individuelle Einrichtung.
Zusätzlich steht ein praktischer Hauswirtschaftsraum zur Verfügung, der Platz für Waschmaschine, Trockner und weitere Haushaltsutensilien bietet.
Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung. Die vorhandene Fußbodenheizung sorgt für eine gleichmäßige Wärmeverteilung. Zudem sind die Fenster größtenteils mit elektrischen Rollläden ausgestattet.
Zur Wohnung gehört ein eigener Garten mit Terrasse, der zusätzlichen Platz im Freien bietet und sich ideal für entspannte Stunden oder die individuelle Gestaltung eignet.
Die barrierearme Erdgeschosslage ermöglicht kurze und komfortable Wege und macht die Wohnung auch für Senioren interessant.
Zum Unterstellen Ihres Fahrzeugs stehen Ihnen eine eigene Garage sowie ein zusätzlicher Stellplatz zur Verfügung.

Objektnummer: 26034099x - 44359 Dortmund – Mengede

Ausstattung und Details

- 3 Zimmer
- KfW-70-Standart
- Gas-Zentralheizung
- Fußbodenheizung
- Größtenteils elektrische Rollläden
- Offener Wohn- und Essbereich mit Küche
- Hauswirtschaftsraum
- eigener Garten mit Terrasse
- barrierearme Erdgeschosslage
- eigene Garage
- zusätzlicher Stellplatz

Objektnummer: 26034099x - 44359 Dortmund – Mengede

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in Dortmund-Mengede, einem beliebten und gewachsenen Stadtteil im Nordwesten Dortmunds. Die ruhige Wohnlage bietet ein angenehmes Umfeld und eignet sich besonders für Paare, Familien sowie alle, die Wert auf eine gute Infrastruktur und kurze Wege im Alltag legen.
Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken, Ärzte und weitere Einrichtungen sind bequem erreichbar. Auch Schulen und Kindertagesstätten befinden sich im näheren Umfeld.
Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut, sodass die umliegenden Stadtteile und die Dortmunder Innenstadt unkompliziert erreichbar sind. Über die nahegelegenen Autobahnen A2 und A45 besteht zudem eine schnelle Verbindung in Richtung Dortmund, Lünen, Castrop-Rauxel und in das gesamte Ruhrgebiet.
Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, guter Infrastruktur und verkehrsgünstiger Anbindung macht den Standort zu einem attraktiven Wohnort.

Objektnummer: 26034099x - 44359 Dortmund – Mengede

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: 26034099x - 44359 Dortmund – Mengede

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