Dortmund – Oespel

Ein-/Zweifamilienhaus auf großem Grundstück in ruhiger, grüner Wohnlage am Dorneywald

Objektnummer: 25061028

KAUFPREIS: 525.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 181 m² • **ZIMMER:** 5 • **GRUNDSTÜCK:** 816 m²

Objektnummer: 25061028 - 44149 Dortmund – Oespel

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

Objektnummer: 25061028 - 44149 Dortmund – Oespel

Auf einen Blick

Objektnummer	25061028
Wohnfläche	ca. 181 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Baujahr	1936
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	525.000 EUR
Haus	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 43 m²

Objektnummer: 25061028 - 44149 Dortmund – Oespel

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	23.09.2028
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	324.30 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1936

Objektnummer: 25061028 - 44149 Dortmund – Oespel

Die Immobilie

Objektnummer: 25061028 - 44149 Dortmund – Oespel

Die Immobilie

Objektnummer: 25061028 - 44149 Dortmund – Oespel

Die Immobilie

Objektnummer: 25061028 - 44149 Dortmund – Oespel

Die Immobilie

Objektnummer: 25061028 - 44149 Dortmund – Oespel

Die Immobilie

Objektnummer: 25061028 - 44149 Dortmund – Oespel

Die Immobilie

Objektnummer: 25061028 - 44149 Dortmund – Oespel

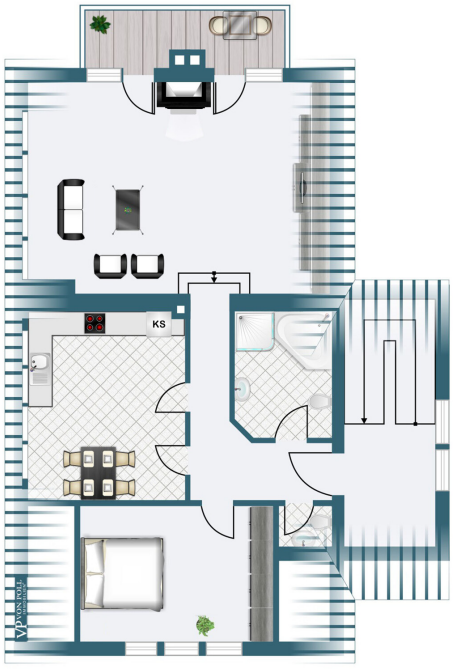
Die Immobilie

Objektnummer: 25061028 - 44149 Dortmund – Oespel

Die Immobilie

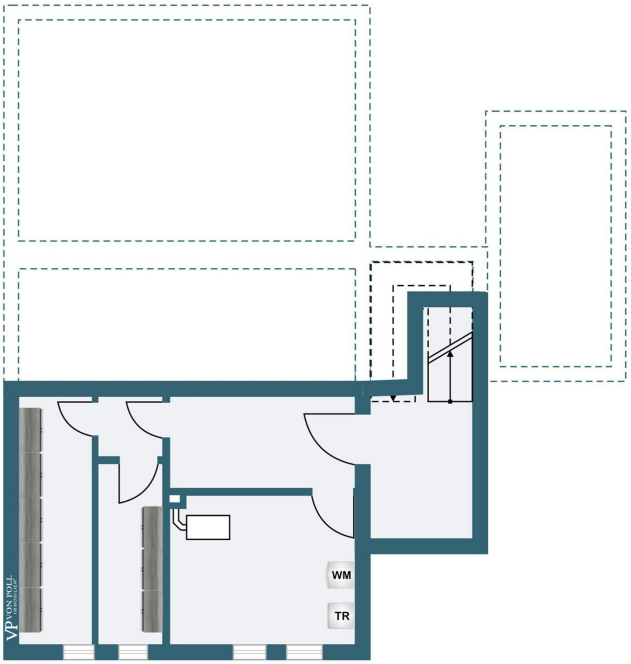
Objektnummer: 25061028 - 44149 Dortmund – Oespel

Die Immobilie



Objektnummer: 25061028 - 44149 Dortmund – Oespel

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0234 - 97 88 894 0

Shop Bochum | Hattinger Straße 44 | 44789 Bochum | bochum@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com/bochum

Objektnummer: 25061028 - 44149 Dortmund – Oespel

Ein erster Eindruck

Diese attraktive Immobilie wurde 1936 auf einem großen Grundstück in solider Bauweise als Einfamilienhaus errichtet und 1990 durch Anbauten erweitert und zu einem Zweifamilienhaus umgestaltet. Es ist teilweise unterkellert.
In der Wohnung im Erdgeschoss gelangt man zunächst in eine geräumige Diele mit Garderobe, von der alle Räume erschlossen werden. Der großzügige Wohn-/Essbereich ist mit einem Kamin ausgestattet und hat einen Zugang auf die Terrasse und in den Garten. Die Küche liegt direkt daneben. Auf der Vorderseite liegen Schlaf- und Kinderzimmer. Das moderne Bad ist mit einer Dusche ausgestattet.
In der Wohnung im Dachgeschoss betritt man zunächst die Diele mit Gäste-WC. Das großzügige Wohnzimmer ist mit einem Kaminofen ausgestattet und bietet einen Zugang auf den Balkon mit herrlicher Aussicht in den Garten. Die geräumige Küche bietet ausreichend Platz für den Essbereich. Im Schlafzimmer gibt es Platz für einen großen Kleiderschrank. Das Bad ist mit Dusche und Badewanne ausgestattet. Die Wohnung ist derzeit solide vermietet.
Im Untergeschoss liegen der Heizungs- und Hauswirtschaftsraum, außerdem zwei Vorratsräume.
Der Garten ist sehr großzügig geschnitten. Er ist Norden ausgerichtet und verfügt über große Rasenflächen und Gehölze.
Eine Garage und Stellplätze vor der Garage runden das Angebot ab.

Objektnummer: 25061028 - 44149 Dortmund – Oespel

Ausstattung und Details

- Fußbodenbelag überwiegend Fliesen, bzw. Laminat
- Holz-, bzw. Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Kamine im Wohnbereich beider Wohnungen
- Moderne Bäder
- Gas-Etagenheizung
- PKW-Garage und Stellplätze

Objektnummer: 25061028 - 44149 Dortmund – Oespel

Alles zum Standort

Dieses Wohnhaus liegt in einer gewachsenen, ruhigen und grünen Wohnlage in Dortmund-Oespel in der Nähe der Stadtgrenze zu Witten und Bochum. In unmittelbarer Nähe liegen ausgedehnten Feld- und Waldflächen. Das Naturschutzgebiet Dorneywald liegt fast vor der Haustür. Der Indupark in Dortmund-Kley ist hervorragend erreichbar, ebenso die Dortmunder Universität. Schulen und Kindergärten liegen in geringer, zumeist fußläufiger Entfernung.
Durch die hervorragende Anbindung an die A45 erreichen Sie schnell die umliegenden Städte. Der S-Bahnhof in Dortmund-Oespel ist fußläufig erreichbar. Außerdem verkehren in unmittelbarer Nähe mehrere Buslinien.

Objektnummer: 25061028 - 44149 Dortmund – Oespel

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 23.9.2028.
Endenergiebedarf beträgt 324.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1936.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 25061028 - 44149 Dortmund – Oespel

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Michael Kayka

Hattinger Straße 44, 44789 Bochum
Tel.: +49 234 - 97 88 894 0
E-Mail: bochum@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com