Dortmund – Wichlinghofen

modernes Einfamilienhaus mit Erweiterungspotential

Número de propiedad: 25034061

PRECIO DE COMPRA: 759.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 177 m^2 • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.125 m^2

Número de propiedad: 25034061 - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25034061 - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

De un vistazo

Número de propiedad	25034061
Superficie habitable	ca. 177 m²
Habitaciones	7
Dormitorios	4
Baños	3
Año de construcción	1998
Tipo de aparcamiento	4 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje

Precio de compra	759.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Espacio utilizable	ca. 39 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25034061 - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

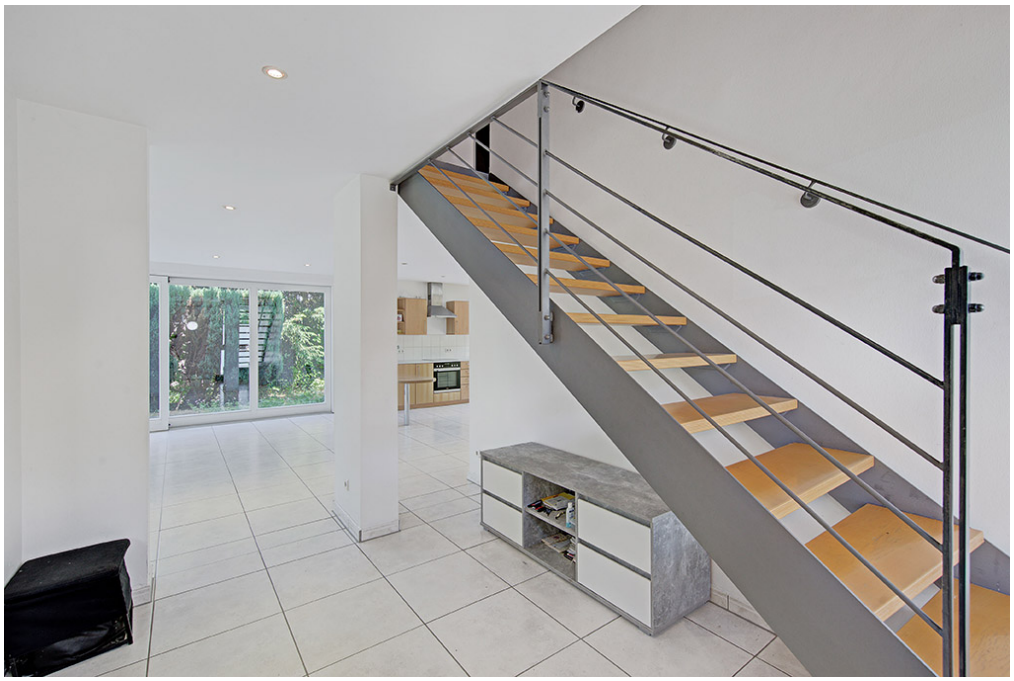
Datos energéticos

Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	01.11.2034
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	152.10 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	E
Año de construcción según el certificado energético	1998

Número de propiedad: 25034061 - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

La propiedad

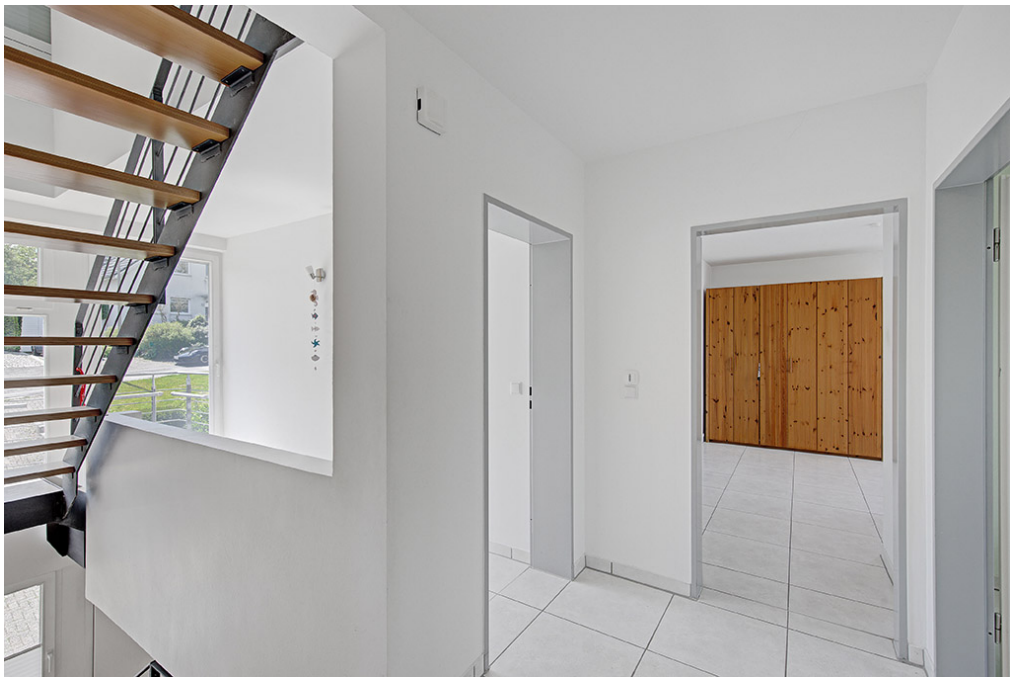


Número de propiedad: 25034061 - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

La propiedad

Número de propiedad: 25034061 - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

La propiedad



Número de propiedad: 25034061 - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

La propiedad

Número de propiedad: 25034061 - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

La propiedad

Número de propiedad: 25034061 - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

La propiedad

Número de propiedad: 25034061 - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

La propiedad

Número de propiedad: 25034061 - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

La propiedad

Número de propiedad: 25034061 - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

La propiedad

Número de propiedad: 25034061 - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

La propiedad

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

Número de propiedad: 25034061 - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

La propiedad

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

Número de propiedad: 25034061 - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

Una primera impresión

Familienidylle mit Potenzial: Gepflegtes Einfamilienhaus mit großem Grundstück in Dortmund-Wichlinghofen

In ruhiger und grüner Lage von Dortmund-Wichlinghofen präsentiert sich dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1998 auf einem traumhaften Grundstück – ideal für Familien, die Wert auf großzügiges Wohnen und naturnahes Leben legen.

Das Haus überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, helle Räume und eine solide Bausubstanz. Es befindet sich in einem sehr guten Zustand und ist direkt bezugsbereit.

Raumaufteilung:

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiges, lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Zugang zum sonnigen Garten – perfekt für entspannte Nachmittage oder gesellige Abende. Die offene Küche fügt sich harmonisch ins Wohnkonzept ein. Ein Gäste-WC, ein Hauswirtschaftsraum sowie ein Abstellraum runden das Erdgeschoss funktional ab.

Im Obergeschoss stehen drei Kinderzimmer, ein geräumiges Elternschlafzimmer, ein großes Familienbad mit Badewanne und Dusche sowie ein separates WC zur Verfügung – ideal für das Familienleben mit viel Platz und Komfort.

Die Dachgeschossebenen wurde 2005 nachträglich aufgestockt und bietet zusätzliche Wohnfläche und eignet sich hervorragend als Arbeitszimmer, Hobbyraum oder gemütlicher Rückzugsort. Hier befindet sich ein weiteres Bad.

Besonderheit: Abrissreifer Bungalow mit Entwicklungspotenzial

An das Haupthaus angebaut befindet sich ein Bungalow aus den 1970er Jahren, der nicht mehr dem heutigen Standard entspricht und als abrissreif oder sanierungsreif gilt. Die komplette Wohn- und Nutzfläche dieses Bungalows ist NICHT in der oben angegebenen Wohnfläche enthalten und kommt noch zusätzlich bei einer Sanierung hinzu. Hier eröffnen sich spannende Perspektiven – sei es für einen modernen Neubau, eine Erweiterung des bestehenden Haupthauses oder die komplette Neugestaltung des Grundstücks nach individuellen Vorstellungen.

Vereinbaren Sie noch heute Ihren ganz persönlichen Besichtigungstermin.

Número de propiedad: 25034061 - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

Detalles de los servicios

Highlights auf einen Blick:
Gasbrennwertheizung erneuert im Jahr 2018
Gepflegtes Einfamilienhaus, Baujahr 1998
Traumhaftes Grundstück in begehrter Wohnlage
Großes Wohnzimmer mit Gartenzugang
Offene Küche, Gäste-Bad, HWR und Abstellraum im EG
Vier Schlafzimmer und ein Bad + ein Gäste WC im OG
Dachgeschoss wurde 2005 aufgestockt – inkl. Bad mit Dusche
- ideal als Arbeits- oder Hobbyraum
Angrenzender Bungalow aus den 70ern (abriss- oder sanierungsreif)
Wohn-Nutzfläche des Bungalows nicht mit berücksichtigt
Ruhige, familienfreundliche Umgebung mit guter Infrastruktur
großer Hof mit mehreren Stellplätzen

Número de propiedad: 25034061 - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

Todo sobre la ubicación

Der beliebte Vorort Wichlinghofen im Dortmunder Süden ist für seine grüne Lage sehr bekannt. Lange Spaziergänge und sportliche Aktivitäten kann man in den umliegenden Wäldern genießen. Ein Kindergarten sowie eine Grundschule sind fußläufig erreichbar. Weiterführende Schulen und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs liegen nur wenige Minuten mit dem PKW, im Nachbarort Wellinghofen, entfernt. Über die gut erreichbare Bundesstraße B54 haben Sie eine hervorragende Verbindung in die Dortmunder Innenstadt und sämtliche Anschlussmöglichkeiten zu den umliegenden Autobahnen A1, A40 und A45.

Número de propiedad: 25034061 - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 1.11.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 152.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

Número de propiedad: 25034061 - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Deniz Secer

Feldbank 1, 44265 Dortmund
Tel.: +49 231 - 49 66 55 0
E-Mail: dortmund@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com