

Dortmund – Asseln

# Moderne Eigentumswohnung mit Balkon und Blick ins Grüne

Property ID: 25034059



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PURCHASE PRICE: 159.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 60 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

Property ID: 25034059 - 44319 Dortmund – Asseln

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25034059 - 44319 Dortmund – Asseln

## At a glance

Property ID	25034059	Purchase Price	159.000 EUR
Living Space	ca. 60 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	1	Condition of property	Well-maintained
Rooms	3	Construction method	Solid
Bedrooms	2	Usable Space	ca. 15 m <sup>2</sup>
Bathrooms	1	Equipment	Balcony
Year of construction	1960		

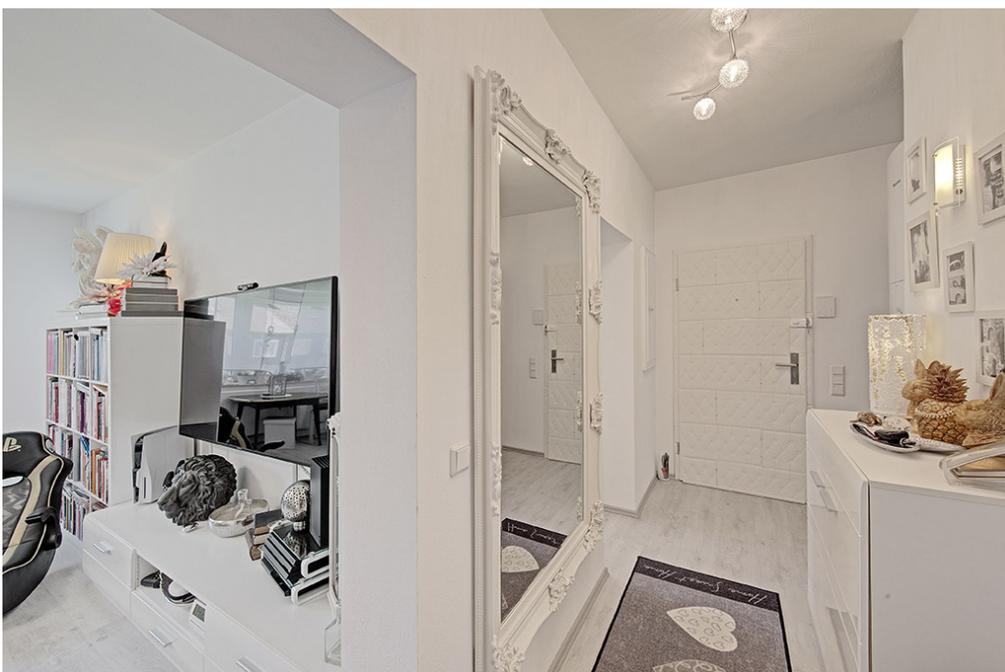
Property ID: 25034059 - 44319 Dortmund – Asseln

## Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	290.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	14.01.2030	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1960

Property ID: 25034059 - 44319 Dortmund – Asseln

## The property



Property ID: 25034059 - 44319 Dortmund – Asseln

## The property



Property ID: 25034059 - 44319 Dortmund – Asseln

## The property



Property ID: 25034059 - 44319 Dortmund – Asseln

## The property



Property ID: 25034059 - 44319 Dortmund – Asseln

## The property



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2024

**Top-Makler Dortmund**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25

Property ID: 25034059 - 44319 Dortmund – Asseln

## The property



Property ID: 25034059 - 44319 Dortmund – Asseln

## A first impression

Zum Verkauf steht eine liebevoll und hochwertig sanierte Eigentumswohnung, die im Jahr 2022 umfassend modernisiert wurde. Mit durchdachtem Grundriss, geschmackvoller Ausstattung und einer ruhigen Lage mit Blick ins Grüne bietet diese Wohnung ein ideales Zuhause für Paare, kleine Familien oder auch Kapitalanleger.

### Raumaufteilung

Die Wohnung verfügt über insgesamt drei Wohnräume und ist wie folgt aufgeteilt:

Helles Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon  
Schlafzimmer mit ausreichend Platz für ein großes Bett und Kleiderschrank  
Kinderzimmer / Homeoffice – flexibel nutzbar  
Separate Küche mit hochwertiger Einbauküche (optional zur Übernahme)  
Modernes, kleines Duschbad

Der Balkon mit schönem Ausblick ins Grüne lädt zum Entspannen und Genießen ein – ein echtes Highlight der Wohnung.

### Ausstattung & Sanierung (2022)

Die Wohnung wurde 2022 vollständig saniert. Die durchgeführten Maßnahmen umfassen:

Erneuerung der gesamten Elektrik  
Heizkörper  
moderner Bodenbelag in allen Wohnräumen  
Verputzte Wände – keine Tapeten  
Komplett erneuertes Duschbad

Wir freuen uns auf Ihre Rückmeldung und vereinbaren gerne Ihren ganz persönlichen Besichtigungstermin.

Property ID: 25034059 - 44319 Dortmund – Asseln

## Details of amenities

- komplette Elektrik neu in 2022
- Heizung neuwertig aus 2020
- Heizkörper aus 2022
- Balkon mit Ausblick ins Grüne
- hochwertige Küche kann übernommen werden
- Bad erneuert in 2022
- Balkonkraftwerk mit eigenem Pufferspeicher (Firma Anker) Bj. 2024
- Objekt befindet sich auf einem Erbpachtgrundstück (Restlaufzeit von noch 34 Jahren)
- niedriger Erbbauzins von nur 16,80€ im Monat
- niedriges Hausgeld von nur 210,64€ im Monat
- ruhiges und grünes Wohnumfeld
- gute Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten
- zwei Kellerräume (auch als Hobbyraum nutzbar)

Property ID: 25034059 - 44319 Dortmund – Asseln

## All about the location

Dortmund-Asseln ist ein Stadtteil im Osten der Ruhrmetropole Dortmund und gehört zum Stadtbezirk Brackel. Mit seinem dörflich geprägten Charme, seiner lebendigen Gemeinschaft und einer Mischung aus Tradition und Moderne bietet Asseln seinen Bewohnerinnen und Bewohnern ein angenehmes Lebensumfeld.

Trotz der ruhigen Lage ist Asseln gut an das Verkehrsnetz angebunden. Über die Bundesstraße B1 sowie die Stadtbahnlinie U43 ist der Stadtteil mit dem Dortmunder Zentrum und umliegenden Stadtteilen optimal verknüpft. Auch Rad- und Spazierwege, etwa durch das nahegelegene Naturschutzgebiet „Wickeder Ostholz“, laden zur Erholung im Grünen ein.

In Asseln finden sich zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte, Bäckereien, Kindergärten und Schulen. Darüber hinaus zeichnet sich der Stadtteil durch ein aktives Vereinsleben aus – ob Sport, Musik oder Brauchtumpflege: Das gemeinschaftliche Engagement der Einwohner ist groß und trägt wesentlich zur Lebensqualität bei.

Property ID: 25034059 - 44319 Dortmund – Asseln

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 14.1.2030.  
Endenergiebedarf beträgt 290.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.  
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.

Property ID: 25034059 - 44319 Dortmund – Asseln

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Deniz Secer

---

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)