

Dortmund / Lücklemberg – Lücklemberg

# Eigentumswohnung in begehrter Lage von Do- Lücklemberg

CODE DU BIEN: 24034100x



PRIX D'ACHAT: 165.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 65 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 24034100x - 44229 Dortmund / Lücklemborg – Lücklemborg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24034100x - 44229 Dortmund / Lücklemberg – Lücklemberg

## En un coup d'œil

|                       |           |
|-----------------------|-----------|
| CODE DU BIEN          | 24034100x |
| Surface habitable     | ca. 65 m² |
| Pièces                | 2         |
| Chambres à coucher    | 1         |
| Salles de bains       | 1         |
| Année de construction | 1976      |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 165.000 EUR                                                               |
| Type                         | Etage                                                                     |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 10 m²                                                                 |
| Aménagement                  | Balcon                                                                    |

CODE DU BIEN: 24034100x - 44229 Dortmund / Lücklemborg – Lücklemborg

## Informations énergétiques

|                                                  |                   |
|--------------------------------------------------|-------------------|
| Chauffage                                        | Gaz naturel léger |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 18.12.2027        |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz               |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 185.10 kWh/m²a                              |
| Classement<br>énergétique                                      | F                                           |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1976                                        |



CODE DU BIEN: 24034100x - 44229 Dortmund / Lücklemborg – Lücklemborg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24034100x - 44229 Dortmund / Lücklemborg – Lücklemborg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24034100x - 44229 Dortmund / Lücklemborg – Lücklemborg

## La propriété



# 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



CODE DU BIEN: 24034100x - 44229 Dortmund / Lücklemborg – Lücklemborg

## La propriété

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



CODE DU BIEN: 24034100x - 44229 Dortmund / Lücklemberg – Lücklemberg

## Une première impression

Die gemütliche Zweizimmerwohnung befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses in guter Lage des Dortmunder Südens. Die Wohnung bietet ein geräumiges Wohnzimmer mit offener Küche, ein separates Schlafzimmer, sowie ein Badezimmer. Vom Wohnraum aus hat man Zugang zum Balkon mit Blick ins Grüne. Die Wohnung ist bereits mit einer modernen Einbauküche ausgestattet. Da die Wohnung aktuell gut vermietet ist, bietet sich diese als Kapitalanlage hervorragend an.

**CODE DU BIEN: 24034100x - 44229 Dortmund / Lücklemberg – Lücklemberg**

## Tout sur l'emplacement

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage von Dortmund-Lücklemberg. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren bzw. unmittelbaren Umgebung. Eine gute Verkehrsanbindung ist durch die Nähe zur B54 gegeben. Die Dortmunder Innenstadt erreichen Sie mit dem PKW in ca. 10 Minuten. Eine Bushaltestelle befindet sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Der Dortmunder Stadtforst mit seinen kilometerlangen Rad- und Wanderwegen ist fußläufig zu erreichen.

CODE DU BIEN: 24034100x - 44229 Dortmund / Lücklemborg – Lücklemborg

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.12.2027. Endenergieverbrauch beträgt 185.10 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

CODE DU BIEN: 24034100x - 44229 Dortmund / Lücklemborg – Lücklemborg

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Deniz Secer

---

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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