

Dortmund – Wellinghofen

Charmanter Altbau mit Anbau im beliebten Wellinghofen

CODE DU BIEN: 25034038



PRIX D'ACHAT: 425.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 172 m² • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 533 m²

CODE DU BIEN: 25034038 - 44265 Dortmund – Wellinghofen

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

CODE DU BIEN: 25034038 - 44265 Dortmund – Wellinghofen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25034038
Surface habitable	ca. 172 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	9
Chambres à coucher	7
Salles de bains	3
Année de construction	1903
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	425.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2022
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 50 m ²
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25034038 - 44265 Dortmund – Wellinghofen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	128.50 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	30.04.2035	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1903

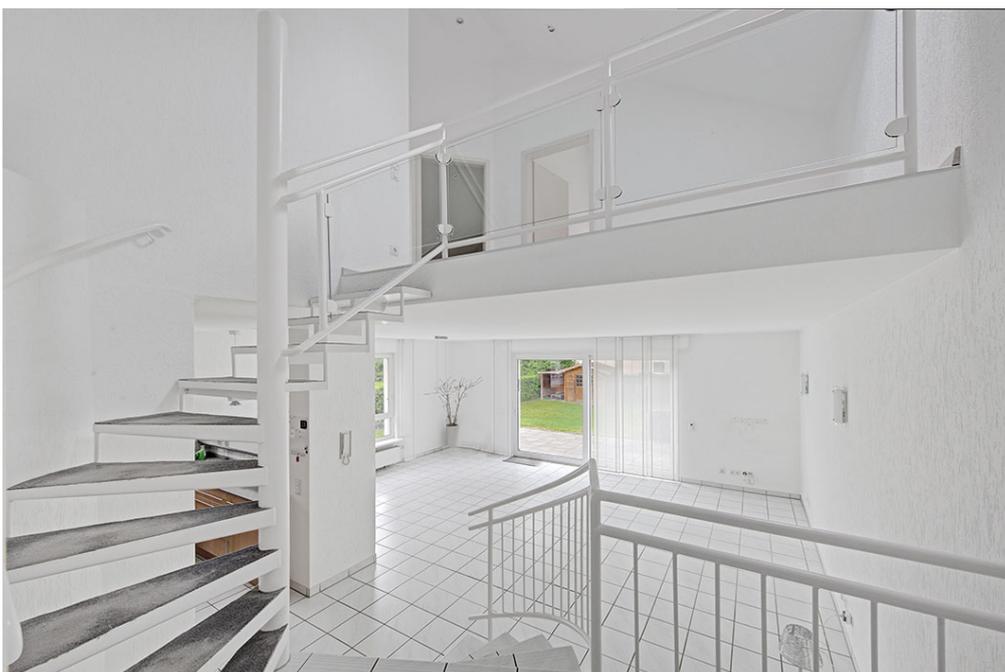
CODE DU BIEN: 25034038 - 44265 Dortmund – Wellinghofen

La propriété



CODE DU BIEN: 25034038 - 44265 Dortmund – Wellinghofen

La propriété



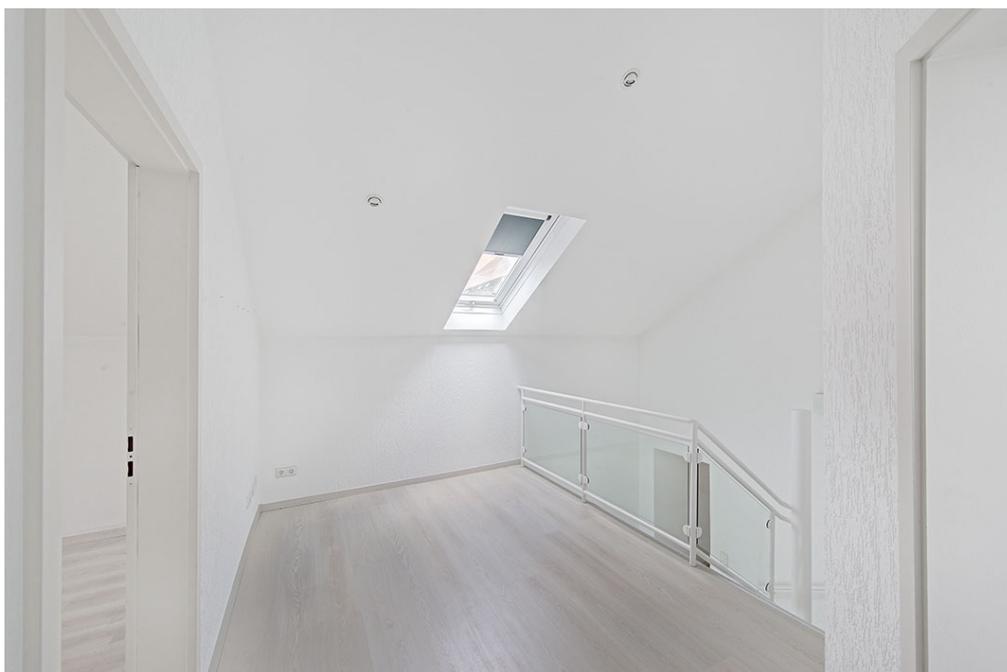
CODE DU BIEN: 25034038 - 44265 Dortmund – Wellinghofen

La propriété



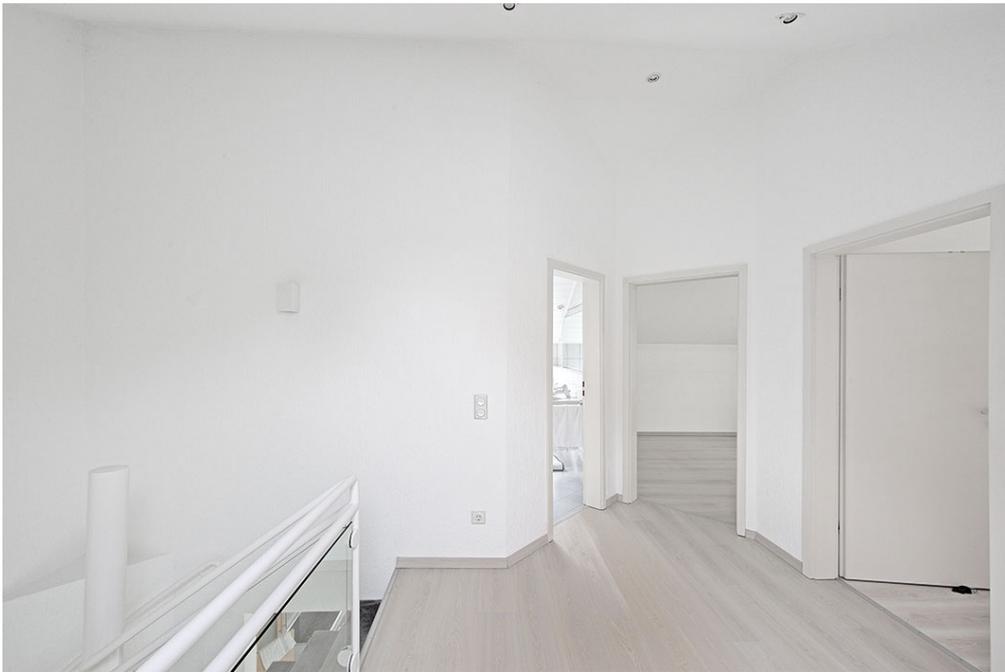
CODE DU BIEN: 25034038 - 44265 Dortmund – Wellinghofen

La propriété



CODE DU BIEN: 25034038 - 44265 Dortmund – Wellinghofen

La propriété



CODE DU BIEN: 25034038 - 44265 Dortmund – Wellinghofen

La propriété



CODE DU BIEN: 25034038 - 44265 Dortmund – Wellinghofen

La propriété



CODE DU BIEN: 25034038 - 44265 Dortmund – Wellinghofen

La propriété



CODE DU BIEN: 25034038 - 44265 Dortmund – Wellinghofen

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

CODE DU BIEN: 25034038 - 44265 Dortmund – Wellinghofen

Une première impression

Zum Verkauf steht eine attraktive Doppelhaushälfte, die Anfang der 1900er Jahre in Dortmund-Wellinghofen errichtet wurde. Der ursprüngliche Altbau ist unterkellert und bietet eine charmante Mischung aus historischem Flair und modernen Annehmlichkeiten. Im Jahr 1992 wurde das Haus um einen zweigeschossigen Anbau erweitert, der zusätzliche Wohnfläche schafft und das Gesamtbild harmonisch ergänzt. Der Altbau und der Anbau sind im Erdgeschoss miteinander verbunden; darüber hinaus verfügen beide Gebäudeteile über eigene, separate Treppenhäuser. Diese architektonische Besonderheit bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten - ideal etwa für Mehrgenerationenwohnen oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Der Anbau beherbergt auf dem Dach eine moderne Photovoltaikanlage, die einen nachhaltigen Beitrag zur Energieversorgung leistet und die Energiekosten senkt. Der pflegeleicht angelegte Garten lädt zum Verweilen ein und bietet gleichzeitig viel Raum für individuelle Gestaltungsideen. Ob gemütliche Sitzecke, Spielbereich oder Nutzgarten - hier ist alles möglich. Eine Immobilie, die historischen Charakter mit flexiblen Raumlösungen verbindet - ein seltenes Angebot mit viel Potenzial.

CODE DU BIEN: 25034038 - 44265 Dortmund – Wellinghofen

Détails des commodités

Photovoltaikanlage
moderne Heizungsanlage von 2022 (Gas Brennwert)
Fußbodenheizung + Heizkörper
Einbauküche
zwei Terrassen
zwei Gartenhäuser
Markise
Carport
Garage mit elektrischem Tor

CODE DU BIEN: 25034038 - 44265 Dortmund – Wellinghofen

Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage von Dortmund-Wellinghofen. Das Umfeld ist geprägt von gepflegter Wohnbebauung und einer hervorragenden Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken, Sporteinrichtungen sowie Restaurants und Cafés sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Zudem bietet die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr eine schnelle Verbindung in die Dortmunder Innenstadt und benachbarte Stadtteile. Auch die Anbindung an das überregionale Straßennetz ist durch die Nähe zur B1 und A40 sehr gut gegeben. Trotz der urbanen Lage lädt das grüne Umfeld mit Parks und Spazierwegen zur Erholung ein – ideal für Familien, Berufstätige und alle, die stadtnah und dennoch ruhig wohnen möchten.

CODE DU BIEN: 25034038 - 44265 Dortmund – Wellinghofen

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.4.2035. Endenergieverbrauch beträgt 128.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1903. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 25034038 - 44265 Dortmund – Wellinghofen

Contact

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

Deniz Secer

Feldbank 1 Dortmund
E-Mail: dortmund@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com