Dortmund – Gartenstadt

Attraktive Doppelhaushälfte in begehrter Lage der nördlichen Gartenstadt

??????? ????????: 25034054

???? ??????: 425.000 EUR • ?????????: ca. 132 m^2 • ???????: 4 • ?????? ???: 276 m^2

??????? ????????: 25034054 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25034054 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

?? ??? ?????

??????? ????????	25034054
?????????	ca. 132 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	4
????????? ??? ????????	3
????????	1
???? ??????????	1991
????? ??????????	1 x ??????

???? ??????	425.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ?????????	??????
?????????????????? ?????	ca. 50 m²
??????	???????, WC ??????????, ?????, ????????????? ???????

??????? ????????: 25034054 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

??????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	05.05.2034
???? ?????????	?????

?????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	124.50 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	D
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ??????????????	1991

??????? ????????: 25034054 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

?? ???????

??????? ????????: 25034054 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

?? ???????

??????? ????????: 25034054 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

?? ???????

??????? ????????: 25034054 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

?? ???????

??????? ????????: 25034054 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

?? ???????

??????? ????????: 25034054 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

?? ???????

??????? ????????: 25034054 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

?? ???????

??????? ????????: 25034054 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

?? ???????

??????? ????????: 25034054 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

?? ???????

??????? ????????: 25034054 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

?? ???????

??????? ????????: 25034054 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

??? ????? ????????

In einer der gefragtesten Wohnlagen Dortmunds – der nördlichen Gartenstadt – präsentiert sich diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1991 mit einer Wohnfläche von ca. 132 m². Die Immobilie überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, das ruhige Wohnumfeld und die hervorragende Anbindung an das städtische Leben. Das Haus befindet sich auf einem Erbbaurechtsgrundstück und bietet ein ideales Zuhause für Paare oder Familien, die Wert auf Wohnkomfort und Lagequalität legen. Raumaufteilung im Überblick: Erdgeschoss: Herzstück des Hauses ist das großzügige Wohn- und Esszimmer mit direktem Zugang zur Terrasse und dem gepflegten Garten. Die angrenzende Küche bietet ausreichend Platz zum Kochen und Genießen. Ein separates Gäste-WC ergänzt das Raumangebot auf dieser Ebene. Obergeschoss: Zwei großzügig geschnittene Schlafzimmer sowie ein helles Tageslichtbad mit Badewanne laden zum Wohlfühlen ein. Dachgeschoss: Der bereits ausgebaute Dachboden bietet zusätzliche Wohn- oder Nutzfläche – ideal als Homeoffice, Hobbyraum oder Gästezimmer. Kellergeschoss: Das Haus ist voll unterkellert und bietet somit zusätzlichen Stauraum sowie Platz für Technik, Hauswirtschaft oder Freizeitgestaltung. Diese Doppelhaushälfte vereint eine ruhige, grüne Lage mit großzügigem Wohnkomfort und bietet durch das Erbbaurecht eine attraktive Alternative zum klassischen Eigentum. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von dieser Immobilie in der nördlichen Gartenstadt Dortmunds.

??????? ????????: 25034054 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

????????????? ??? ???????

- Moderne Gas-Brennwertheizung (Bj. 2018)
- Alle Fenster sind mit Rollläden ausgestattet
- Erbpachtzins halbjährlich 721,58€
- Sonnenschutz durch eine großzügige Markise auf der Terrasse
- Garage mit Überlänge und elektrischem Torantrieb
- Starkstromanschluss als Vorbereitung für eine Wallbox auf der Garagenauffahrt ist vorhanden
- Gepflegter Garten in ruhiger Wohnlage
- Terrasse wurde vor 7 Jahren neu erstellt
- Satellitenschüssel mit neuer Verkabelung

??????? ????????: 25034054 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

??? ??? ??? ??????????

Die Immobilie befindet sich in sehr guter Lage der Dortmunder Gartenstadt. Die Gartenstadt ist ein beliebtes Quartier und gliedert sich in die Gartenstadt-Süd und Gartenstadt-Nord. Die Gartenstadt ist fast ausschließlich durch eine Einfamilienhausbebauung geprägt und zählt nach wie vor zu den exklusivsten Wohnlagen Dortmunds. Sämtliche Belange des täglichen Bedarfs können fußläufig erledigt werden. Über die sich in der Nähe befindliche B1 erreichen sie die Innenstadt mit dem PKW in weniger als 10 Minuten. Eine gute ÖPNV-Anbindung (U-Bahn) ist ebenfalls vorhanden. Schulen und Kindergärten sind problemlos zu erreichen.

??????? ????????: 25034054 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.5.2034. Endenergieverbrauch beträgt 124.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991. 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.

??????? ????????: 25034054 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

??????????? ?????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Deniz Secer

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com