

Dortmund – Lütgendortmund

## Schöne Eigentumswohnung zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage mit guter Ausstattung

Property ID: 25283018



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

PURCHASE PRICE: 139.900 EUR • LIVING SPACE: ca. 69 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3.5

Property ID: 25283018 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25283018 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

## At a glance

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| Property ID          | 25283018                  |
| Living Space         | ca. 69 m²                 |
| Available from       | 05.06.2025                |
| Floor                | 1                         |
| Rooms                | 3.5                       |
| Bedrooms             | 2                         |
| Bathrooms            | 1                         |
| Year of construction | 1904                      |
| Type of parking      | 1 x Outdoor parking space |

|                               |                                                                           |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                | 139.900 EUR                                                               |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 1996                                                                      |
| Condition of property         | Modernised                                                                |
| Construction method           | Solid                                                                     |
| Equipment                     | Built-in kitchen, Balcony                                                 |

Property ID: 25283018 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

## Energy Data

|                                |            |
|--------------------------------|------------|
| Energy Source                  | Gas        |
| Energy certificate valid until | 18.04.2034 |
| Power Source                   | Gas        |

|                                                      |                                |
|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Final energy consumption                             | 99.60 kWh/m²a                  |
| Energy efficiency class                              | C                              |
| Year of construction according to energy certificate | 1996                           |

Property ID: 25283018 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

## The property



Property ID: 25283018 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

## The property



Property ID: 25283018 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

## The property



Property ID: 25283018 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

## The property



Property ID: 25283018 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

## The property



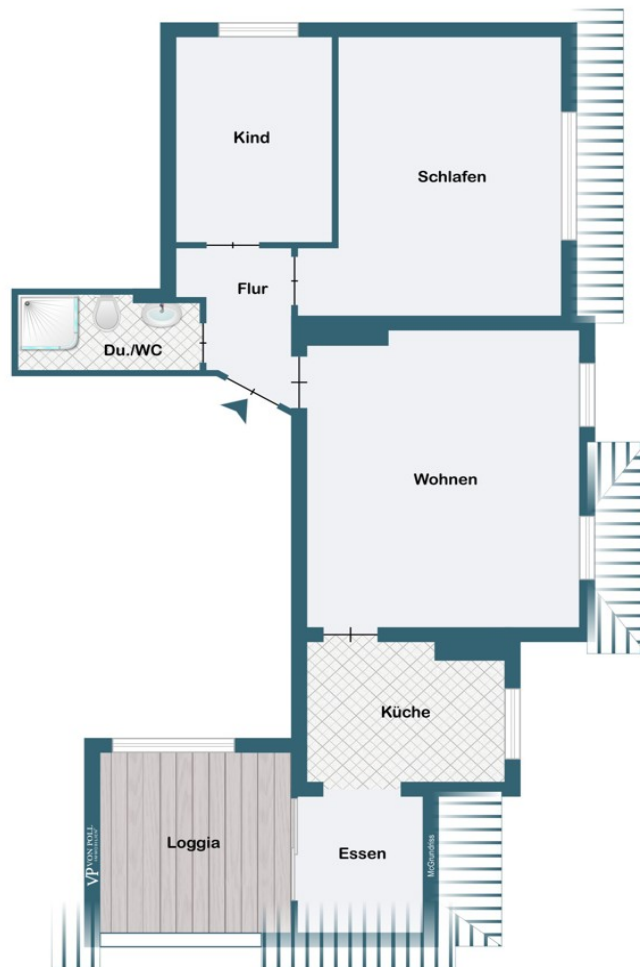
Property ID: 25283018 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

## The property



Property ID: 25283018 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25283018 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

## A first impression

Renovierte Eigentumswohnung mit eigenem Stellplatz in einem ca. 1996 vollständig sanierten Gebäudekomplex. Die Wohnung kann möbliert übernommen werden und eignet sich daher auch zur kurzfristigen Vermietung als Ferien- oder Monteurswohnung. Im Hausgeld sind die Heizkosten bereits enthalten.

Property ID: 25283018 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

## All about the location

Dortmund-Lütgendortmund liegt im Westen von Dortmund und grenzt an die Städte Bochum und Castrop-Rauxel, sowie an die Dortmunder Stadtteile Kley und Eichlinghofen. Eine gute Infrastruktur ermöglicht das Einkaufen vor Ort. Diverse Lebensmittelgeschäfte, Restaurants, Banken oder Ärzte sind in unmittelbarer Nähe zu finden. Schnelle Auffahrt auf die Autobahnen A 40 und A 45 sowie direkter Anschluss an den ÖPNV ermöglichen alltagstaugliches Pendeln.

Property ID: 25283018 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.4.2034. Endenergieverbrauch beträgt 99.60 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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 Handelsregistrauszugs, 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: 25283018 - 44388 Dortmund – Lütgendortmund

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Martha Seiffert

---

Am Markt 7, 44575 Castrop-Rauxel  
Tel.: +49 2305 - 44 32 08 0  
E-Mail: [Castrop.Rauxel@von-poll.com](mailto:Castrop.Rauxel@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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