

EXPOSÉ

Helle 3-Zi.-Wohnung in Dortmund mit Balkon, Aufzug & Garage!



DIECKMANN
IMMOBILIEN
... einfach schneller zuhause!

ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 44388 Dortmund / Lütgendortmund
Baujahr: 1974
Zimmerzahl: 3
Wohnfläche (ca.): 85 m²
Hausgeld (ca.): 369,- €
Etage: 5
Anzahl Etagen: 5
Aufzug: Personenaufzug

Kaufpreis
€ 139.000,-

Dieckmann Immobilien GmbH

Rathausstraße 19 - 58239 Schwerte - Tel.: +49 (0) 23 04 - 23 96 110
immo@dieckmann-immobilien.de - www.dieckmann-immobilien.de

> Etagenwohnung

> Dortmund / Lütgendortmund

> 3 Zimmer

> 85 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 2601



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	44388 Dortmund / Lütgendortmund - Lütgendortmund
Baujahr	1974
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	85 m ²
Kaufpreis	139.000,- €
Hausgeld (ca.)	369,- €
Etage	5
Anzahl Etagen	5
Aufzug	Personenaufzug
Balkon	ja
Bauweise	Massiv
Anzahl Stellplätze	1
Sonstiges	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	121,10 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2028-04-23
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1974
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Süd
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
WC	1
Bodenbelag	Fliesen, Parkett, Kunststoff
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Öl

Swimmingpool	ja
Abstellraum	ja
Gäste-WC	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	Ab sofort
Provision für Käufer	3,57% inkl. MwSt.

- > Etagenwohnung
- > Dortmund / Lütgendortmund
- > 3 Zimmer

- > 85 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2601



Objektbeschreibung:

Bereit für den nächsten Schritt? Diese attraktive 3-Zimmer-Eigentumswohnung in Dortmund-Bövinghausen bietet Ihnen die perfekte Kombination aus modernem Komfort und langfristiger Sicherheit. Ein ideales Match für junge Paare, Singles oder alle, die vorausschauend in ihr neues Zuhause investieren möchten.

Auf großzügigen 85 m² erwartet Sie ein durchdachter Grundriss: Das lichtdurchflutete Wohnzimmer öffnet sich direkt zum einladenden Südbalkon und die Küche bietet reichlich Platz für neue Ideen. Ein echtes Highlight ist das frisch modernisierte Badezimmer mit seiner barrierearmen Dusche, ergänzt durch ein praktisches, separates Gäste-WC. Neue Fenster sorgen zudem für eine zeitgemäße Energieeffizienz.

Bequemlichkeit wird hier großgeschrieben: Ein Aufzug verbindet Ihre Wohntage barrierefrei mit dem Kellergeschoss. Neben einem eigenen Kellerabteil und einem sicheren Garagenstellplatz wartet ein ganz besonderes Extra auf Sie: Ein gemeinschaftlich nutzbares Schwimmbad direkt im Haus!

Sie profitieren von einer zentralen Lage, einem hervorragenden Kaufpreis und überschaubaren laufenden Kosten.

Hinweis zum Grundstück: Die Wohnanlage befindet sich auf einem Erbpachtgrundstück. Der anteilige Erbpachtzins ist bereits unkompliziert in den Nebenkosten (Hausgeld) inkludiert.

Neugierig geworden? Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen. Fordern Sie noch heute das detaillierte Exposé an und vereinbaren Sie Ihren persönlichen Besichtigungstermin!

Ausstattung:

Ausstattung im Überblick:

- > Wohnfläche: 85 m²
- > Gebäude: 12Parteienhaus, Baujahr 1974
- > Lage der Wohnung: 5. Obergeschoss rechts
- > Heizung: Öl-Zentralheizung 1994

Räume:

- > Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon
- > Saniertes Badezimmer mit Dusche
- > Schlafzimmer
- > Kinderzimmer/Büro
- > Separate Küche mit Sitzmöglichkeiten

Besonderheiten:

- > Rollläden in der gesamten Wohnung
- > erneuerte Fenster (2019)

- > Balkon mit Markise
- > gemeinschaftliches Schwimmbad
- > eigener Kellerraum
- > Stellplatz für Ihren PKW direkt in der Tiefgarage

Hausgeld und Infos zur Erbpacht:

- > Hausgeld (ab 01.01.2025): 369,00 EUR monatlich; Inklusive: Heizkosten, Versicherungen, Gartenpflege, Zuführung zur Instandhaltungsrücklage, Erbpachtzins
- > Restlaufzeit: 48 Jahre
- > ca. 767,00 EUR p.a. Erbpachtzins

Lagebeschreibung:

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage von Dortmund-Bövinghausen, einem Stadtteil, der ruhiges Wohnen mit einer sehr guten Anbindung verbindet. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Restaurants und des tägliche Leben liegen bequem im direkten Umfeld, viele Ziele sind zu Fuß erreichbar.

Pendler und Berufstätige profitieren von der schnellen Anbindung an das regionale Verkehrsnetz: Die Autobahn A40 ist in wenigen Minuten erreichbar und ermöglicht eine zügige Verbindung nach Dortmund-Zentrum, Bochum oder in das gesamte Ruhrgebiet. Auch der öffentliche Nahverkehr ist ein klarer Pluspunkt: Der Bahnhof Dortmund-Bövinghausen bietet regelmäßige Zugverbindungen in Richtung Dortmund, Herne und Essen, während mehrere Buslinien den Stadtteil optimal erschließen.

So entsteht eine Lage, die sowohl den täglichen Bedarf mühelos deckt als auch kurze Wege in die umliegenden Städte ermöglicht - ideal für alle, die mobil und flexibel bleiben möchten.

Sonstiges:

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Dieckmann Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

- > Etagenwohnung
- > Dortmund / Lütgendortmund
- > 3 Zimmer

- > 85 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2601



PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Dieckmann Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma Dieckmann Immobilien GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss eines KAUFVERTRAGS 3,57% inkl. MwSt. Provision/Maklercourtage an Dieckmann Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

Dieckmann Immobilien GmbH
Rathausstraße 19, 58239 Schwerte

www.dieckmann-immobilien.de

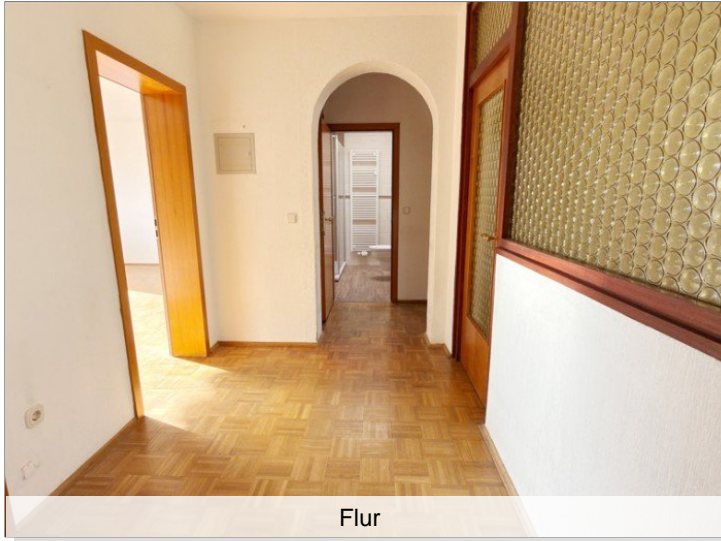
Objektbilder:



Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Dortmund / Lütgendortmund
- > 3 Zimmer

- > 85 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2601



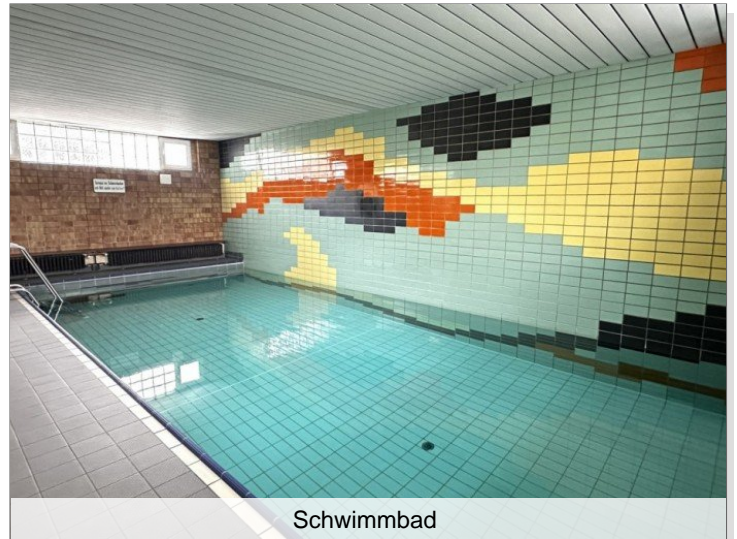
Flur



Kinderzimmer/Büro



Schlafzimmer



Schwimmbad



Küche



Schwimmbad/ Saunabereich

- > Etagenwohnung
- > Dortmund / Lütgendortmund
- > 3 Zimmer

- > 85 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2601



Schwimmbad/ Saunabereich



Tiefgarage



Hausansicht



Hausansicht

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Dortmund / Lütgendortmund
- > 3 Zimmer

- > 85 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2601



© Immonia GmbH - immoXXL 2026

