

Dortmund – Berghofen

## Bungalow in attraktiver Lage

Objektnummer: 25034046



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

KAUFPREIS: 685.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 172 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 888 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25034046 - 44269 Dortmund – Berghofen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25034046 - 44269 Dortmund – Berghofen

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25034046                  |
| Wohnfläche   | ca. 172 m²                |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 5                         |
| Schlafzimmer | 4                         |
| Badezimmer   | 3                         |
| Baujahr      | 1968                      |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz, 2 x Garage |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 685.000 EUR                                                               |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche  | ca. 100 m²                                                                |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche              |

Objektnummer: 25034046 - 44269 Dortmund – Berghofen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht  | Endenergieverbrauch         | 166.30 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 12.05.2034     | Energie-Effizienzklasse     | F              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1968           |



Objektnummer: 25034046 - 44269 Dortmund – Berghofen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25034046 - 44269 Dortmund – Berghofen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25034046 - 44269 Dortmund – Berghofen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25034046 - 44269 Dortmund – Berghofen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25034046 - 44269 Dortmund – Berghofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25034046 - 44269 Dortmund – Berghofen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25034046 - 44269 Dortmund – Berghofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25034046 - 44269 Dortmund – Berghofen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25034046 - 44269 Dortmund – Berghofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25034046 - 44269 Dortmund – Berghofen

## Die Immobilie

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

# 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



Objektnummer: 25034046 - 44269 Dortmund – Berghofen

## Ein erster Eindruck

Der angebotene Bungalow befindet sich in attraktiver Lage von Dortmund- Berghofen und überzeugt vor allem durch den großzügigen Grundriss und das herrliche Grundstück. Durch die gelungene Raumaufteilung eignet sich die Immobilie gleichermaßen für Paare und Familien.

Highlight ist sicherlich der großzügige, gemütliche Wohnraum, der den zentralen Mittelpunkt des Hauses darstellt. Die großen Fensterflächen sorgen für viel Licht. Die geräumige Wohnküche schließt sich an und bietet ausreichenden Platz für kulinarische Aktivitäten.

Mit insgesamt vier Schlafräumen im Erdgeschoss lassen sich verschiedenste Bedürfnisse erfüllen. Zwei Badezimmer und ein Gäste-WC komplettieren dieses Geschoss.

Ein barrierefreies Wohnen ist hier problemlos möglich und bietet daher ein Leben bis ins hohe Alter.

Die Immobilie ist voll unterkellert und bietet neben viel Stauraum eine Sauna und einen Hobbyraum.

Ein besonderes Highlight ist der private Garten, der Ihnen Raum für Entspannung und Freizeitaktivitäten bietet.

Eine große Garage, die Platz für bis zu drei Autos bietet, und zwei Außenstellplätze gehören ebenfalls zum Haus.

Die große Dachfläche eignet sich optimal für eine mögliche Photovoltaikanlage.

Die Immobilie befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und bietet viel Raum für eine persönliche Gestaltung.

Objektnummer: 25034046 - 44269 Dortmund – Berghofen

## Ausstattung und Details

- Gasheizung aus 2012
- Dach inkl. Dämmung neu in 1987
- Sauna
- Parkettboden
- zwei Badezimmer
- Gäste-WC
- sehr große überlange Garage
- weitere KFZ Stellplätze vor der Garage
- große Dachflächen für mögliche Photovoltaikanlage



Objektnummer: 25034046 - 44269 Dortmund – Berghofen

## Alles zum Standort

Berghofen ist in erster Linie ein Wohngebiet im Süden Dortmunds mit einer Einwohnerdichte von rund 2.400 Einwohnern/km<sup>2</sup>. Trotzdem hat der Ort seinen ländlichen Charakter bewahren können. Die Bebauung ist stellenweise durch Grünflächen aufgelockert und im Süden und Süd-Westen gibt es größere Waldstücke welche zu ausgedehnten Spaziergängen einladen.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Schulen sind größtenteils fußläufig zu erreichen.

Es besteht eine gute Anbindung an die Autobahnen A1, A45 und B54.

Objektnummer: 25034046 - 44269 Dortmund – Berghofen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.5.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 166.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968.

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 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.

Objektnummer: 25034046 - 44269 Dortmund – Berghofen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Deniz Secer

---

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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