

Dortmund – Berghofen

## Bungalow in attraktiver Lage

**CODICE OGGETTO: 25034046**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 685.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 172 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 888 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 25034046 - 44269 Dortmund – Berghofen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25034046 - 44269 Dortmund – Berghofen

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25034046                             |
| Superficie netta    | ca. 172 m²                           |
| Tipologia tetto     | a due falde                          |
| Vani                | 5                                    |
| Camere da letto     | 4                                    |
| Bagni               | 3                                    |
| Anno di costruzione | 1968                                 |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera,<br>2 x Garage |

|                        |                                                                               |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 685.000 EUR                                                                   |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises     |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                        |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                     |
| Superficie lorda       | ca. 100 m²                                                                    |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Giardino / uso comune, Cucina componibile |

CODICE OGGETTO: 25034046 - 44269 Dortmund – Berghofen

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        |
| Riscaldamento                           | Gas naturale leggero |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 12.05.2034           |
| Fonte di alimentazione                  | Gas                  |

|                                                       |                                     |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia                             | 166.30 kWh/m²a                      |
| Classe di efficienza energetica                       | F                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1968                                |



CODICE OGGETTO: 25034046 - 44269 Dortmund – Berghofen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25034046 - 44269 Dortmund – Berghofen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25034046 - 44269 Dortmund – Berghofen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25034046 - 44269 Dortmund – Berghofen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25034046 - 44269 Dortmund – Berghofen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25034046 - 44269 Dortmund – Berghofen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25034046 - 44269 Dortmund – Berghofen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25034046 - 44269 Dortmund – Berghofen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25034046 - 44269 Dortmund – Berghofen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25034046 - 44269 Dortmund – Berghofen

## La proprietà

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



**CODICE OGGETTO: 25034046 - 44269 Dortmund – Berghofen**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 25034046 - 44269 Dortmund – Berghofen**

## Dettagli dei servizi

- 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



**CODICE OGGETTO: 25034046 - 44269 Dortmund – Berghofen**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 25034046 - 44269 Dortmund – Berghofen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.5.2034. Endenergieverbrauch beträgt 166.30 kwh/(m²\*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 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.

**CODICE OGGETTO: 25034046 - 44269 Dortmund – Berghofen**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Deniz Secer

---

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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