

Dortmund – Berghofen

# Schönes Bau-Grundstück mit herrlichem Weitblick

Property ID: 23034017

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

PURCHASE PRICE: 620.000 EUR • LAND AREA: 640 m<sup>2</sup>

Property ID: 23034017 - 44267 Dortmund – Berghofen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23034017 - 44267 Dortmund – Berghofen

## At a glance

Property ID	23034017	Purchase Price	620.000 EUR
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 2,50 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage	Equipment	Terrace, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 23034017 - 44267 Dortmund – Berghofen

## Energy Data

Energy Source	Gas	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	21.03.2033	Final Energy Demand	255.80 kWh/m²a
		Energy efficiency class	H
		Year of construction according to energy certificate	1972

Property ID: 23034017 - 44267 Dortmund – Berghofen

## The property



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)

Property ID: 23034017 - 44267 Dortmund – Berghofen

## The property



Property ID: 23034017 - 44267 Dortmund – Berghofen

## A first impression

Bei diesem Angebot handelt es sich um ein seltenes Bau-Grundstück in herrlicher Grünlage und mit fantastischem Weitblick; gemäß §34 zu beurteilen. Überzeugen sie sich vor Ort von den Gegebenheiten in dem gewachsenen Umfeld und entscheiden Sie, welches Projekt das Eigene wird: - das vorhandene freistehende Einfamilienhaus sanieren, - das vorhandene Einfamilienhaus abbrechen und Ihren Traum vom eigenen Haus realisieren, - oder Sie bebauen das Grundstück mit einem modernen 2-3-Familienhaus zur Selbstnutzung und / oder Altersvorsorge für sich und Ihre Lieben. Rufen Sie uns an und vereinbaren Sie einen individuellen Termin. Wir freuen uns auf Sie!

Property ID: 23034017 - 44267 Dortmund – Berghofen

## Details of amenities

Das bebaute Grundstück liegt in einem 34er Gebiet und kann analog der Umfeldbebauung entwickelt werden.

Die Bestandsimmobilie wurde 1972 gebaut und verfügt über ca. 94 m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. Nutzflächen. Die Hanglage ermöglicht eine zum Garten geöffnete 3-geschossige Wohnsituation.

Die Abmessungen des ca. 640 m<sup>2</sup>-großen Grundstücks betragen zur Straße ca. 19 m x 34 m und an der hinteren Grundstücksgrenze ca. 23 m Breite.

Eine erste Prüfung der Machbarkeit im Rahmen einer Neubebauung ergab eine zu errichtende Gesamtfläche von ca. 350 m<sup>2</sup>.



Property ID: 23034017 - 44267 Dortmund – Berghofen

## All about the location

Das bebaute Grundstück liegt in Dortmund-Berghofer Mark, in direkter Nachbarschaft vom Sommerberg und dem Schwerter Wald: Eine fußläufig erreichbare, üppige Natur in direkter Nähe.. Auf der anderen Seite finden Sie in Dortmund-Höchsten ein umfangreiches Versorgungsangebot, bestehend aus diversen Lebensmittelanbietern wie Rewe, Aldi, Rossmann, Apotheke, Imbiss, Post, etc. sowie Kindergarten und Grundschule. Schnelle Wege auf die Verkehrsadern des Ruhrbiets, wie auf die Autobahnen 1 und 45, unterstützen den mobilen Komfort.

Property ID: 23034017 - 44267 Dortmund – Berghofen

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.3.2033. Endenergiebedarf beträgt 255.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

Property ID: 23034017 - 44267 Dortmund – Berghofen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Deniz Secer

---

Feldbank 1 Dortmund  
E-Mail: [dortmund@von-poll.com](mailto:dortmund@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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