

Dortmund - Niederhofen

Einfamilienhaus mit Potential und sensationellem Fernblick

Codice oggetto: 26034039xx

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREZZO D'ACQUISTO: 420.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 106 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.384 m²

Codice oggetto: 26034039xx - 44267 Dortmund - Niederhofen

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

Codice oggetto: 26034039xx - 44267 Dortmund - Niederhofen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26034039xx
Superficie netta	ca. 106 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1921

Prezzo d'acquisto	420.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 20 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune

Codice oggetto: 26034039xx - 44267 Dortmund - Niederhofen

Dati energetici

Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	11.06.2036

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	95.40 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	C
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1921

Codice oggetto: 26034039xx - 44267 Dortmund - Niederhofen

La proprietà



Codice oggetto: 26034039xx - 44267 Dortmund - Niederhofen

La proprietà



Codice oggetto: 26034039xx - 44267 Dortmund - Niederhofen

La proprietà



Codice oggetto: 26034039xx - 44267 Dortmund - Niederhofen

La proprietà



Codice oggetto: 26034039xx - 44267 Dortmund - Niederhofen

La proprietà



Codice oggetto: 26034039xx - 44267 Dortmund - Niederhofen

La proprietà



Codice oggetto: 26034039xx - 44267 Dortmund - Niederhofen

La proprietà



Codice oggetto: 26034039xx - 44267 Dortmund - Niederhofen

La proprietà



Capital



**MAKLER-KOMPASS
WOHNEN**

Top-Makler Dortmund



Höchstnote für
von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 10/26

Codice oggetto: 26034039xx - 44267 Dortmund - Niederhofen

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin:

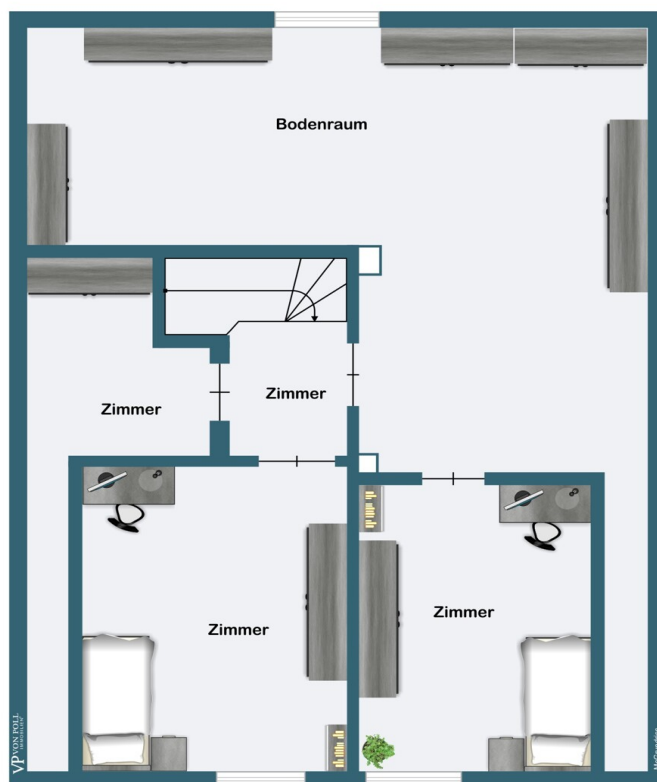
T.: 0231-49 66 55 0

www.von-poll.com

Codice oggetto: 26034039xx - 44267 Dortmund - Niederhofen

Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 26034039xx - 44267 Dortmund - Niederhofen

Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein Grundstück mit einer Fläche von ca. 1.384 m². Das Baugrundstück befindet sich in einer gefragten Umgebung und bietet vielfältige Möglichkeiten zur Realisierung Ihrer individuellen Vorstellungen.

Das Grundstück zeichnet sich durch seine großzügige Größe aus und eröffnet Ihnen eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten. Die Fläche lässt viel Raum für kreative Gestaltung und bietet genügend Platz für verschiedene Bauvorhaben. Die Umgebungsbebauung ist geprägt von einem harmonischen Gesamtbild aus überwiegender Einfamilienhausbebauung, was das Grundstück zu einer interessanten Option für unterschiedlichste Zielgruppen macht.

Die Lage bietet eine ideale Verbindung von guter Erreichbarkeit und einer verkehrsgünstigen Anbindung. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen und Kindergärten, Ärzte sowie Freizeit- und Erholungsangebote befinden sich in einem gut erreichbaren Radius. Ebenso ist eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gegeben, was eine flexible Mobilität gewährleistet. Die nächste größere Stadt ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln schnell erreichbar.

Das Grundstück ist aktuell noch mit einem Einfamilienhaus bebaut. Hier könnte Ihr neues Ein- bis Mehrfamilienhaus mit hervorragendem Fernblick über Dortmund entstehen.

Das Grundstück ist schon erschlossen.

Wenn Sie Wert auf eine großzügige Grundstücksfläche in attraktiver Lage legen und die Freiheit suchen, Ihre eigenen Bauideen umzusetzen, dann bietet dieses Grundstück ideale Voraussetzungen. Lassen Sie sich von den Möglichkeiten überzeugen und vereinbaren Sie gerne einen persönlichen Gesprächstermin für weitere Informationen sowie eine gemeinsame Besichtigung vor Ort. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Codice oggetto: 26034039xx - 44267 Dortmund - Niederhofen

Dettagli dei servizi

- Fenster ISO-Doppelverglasung Bj. 1996
- Rollläden
- Gaszentralheizung; Brenner Bj. 2018
- Bad im Jahr 2020 erneuert
- Gäste WC im EG

Codice oggetto: 26034039xx - 44267 Dortmund - Niederhofen

Tutto sulla posizione

Im charmanten Stadtteil Niederhofen im Dortmunder Stadtteil Höchsten erleben Familien eine ruhige und grüne Wohnlage, die durch niedrige Bevölkerungsdichte und eine stabile Gemeinschaft besticht. Hier genießen Sie Raum für Ihre Familie in einer Umgebung, die Sicherheit und Geborgenheit vermittelt. Die Nähe zu professionellen Dienstleistungen und einer gut ausgebauten Infrastruktur sorgt für einen entspannten Alltag, während die naturnahe Umgebung zum gemeinsamen Entdecken und Erholen einlädt.

Codice oggetto: 26034039xx - 44267 Dortmund - Niederhofen

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 26034039xx - 44267 Dortmund - Niederhofen

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com