

Dortmund - Niederhofen

Einfamilienhaus mit Potential und sensationellem Fernblick

Número da propriedade: 26034039xx

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREÇO DE COMPRA: 420.000 EUR • ÁREA: ca. 106 m² • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 1.384 m²

Número da propriedade: 26034039xx - 44267 Dortmund - Niederhofen

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26034039xx - 44267 Dortmund - Niederhofen

Numa vista geral

Número da propriedade	26034039xx
Área	ca. 106 m ²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	4
Quartos	3
Casas de banho	1
Ano de construção	1921

Preço de compra	420.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 20 m ²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado

Número da propriedade: 26034039xx - 44267 Dortmund - Niederhofen

Dados energéticos

Fonte de Energia	Gás	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Certificado Energético válido até	11.06.2036	Consumo final de energia	95.40 kWh/m²a
		Classificação energética	C
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1921

Número da propriedade: 26034039xx - 44267 Dortmund - Niederhofen

O imóvel



Número da propriedade: 26034039xx - 44267 Dortmund - Niederhofen

O imóvel



Número da propriedade: 26034039xx - 44267 Dortmund - Niederhofen

O imóvel



Número da propriedade: 26034039xx - 44267 Dortmund - Niederhofen

O imóvel



Número da propriedade: 26034039xx - 44267 Dortmund - Niederhofen

O imóvel



Número da propriedade: 26034039xx - 44267 Dortmund - Niederhofen

O imóvel



Número da propriedade: 26034039xx - 44267 Dortmund - Niederhofen

O imóvel



Número da propriedade: 26034039xx - 44267 Dortmund - Niederhofen

O imóvel



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

Número da propriedade: 26034039xx - 44267 Dortmund - Niederhofen

O imóvel

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:

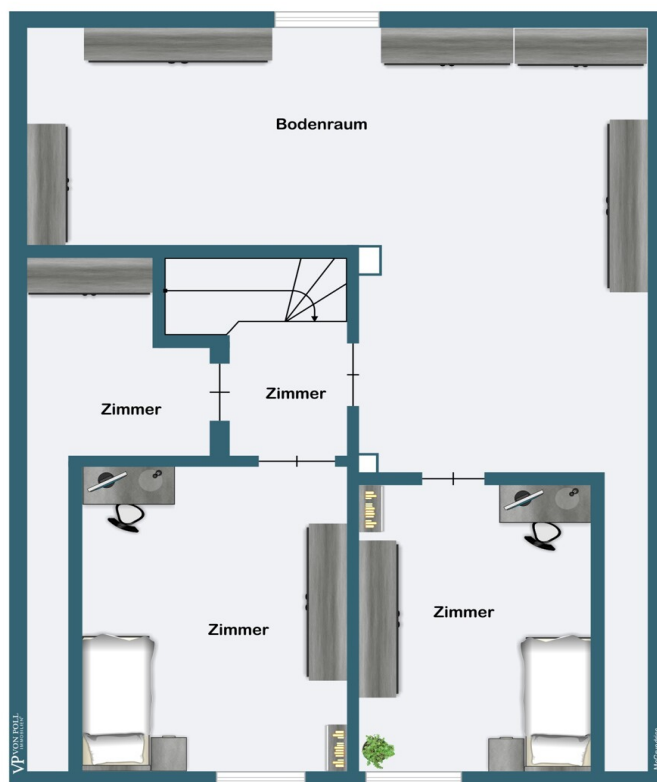
T.: 0231-49 66 55 0

www.von-poll.com

Número da propriedade: 26034039xx - 44267 Dortmund - Niederhofen

Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 26034039xx - 44267 Dortmund - Niederhofen

Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 26034039xx - 44267 Dortmund - Niederhofen

Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 26034039xx - 44267 Dortmund - Niederhofen

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 26034039xx - 44267 Dortmund - Niederhofen

Outras informações

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.

Número da propriedade: 26034039xx - 44267 Dortmund - Niederhofen

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Deniz Secer

Feldbank 1, 44265 Dortmund

Tel.: +49 231 - 49 66 55 0

E-Mail: dortmund@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com