

**Dortmund - Berghofen**

# Herrliches Grundstück für Ihr individuelles Wohnprojekt und Gartenglück

**Objektnummer: 26034030**



**KAUFPREIS: 450.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 1.212 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26034030 - 44269 Dortmund - Berghofen**

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 26034030 - 44269 Dortmund - Berghofen**

## Auf einen Blick

Objektnummer	26034030	Kaufpreis	450.000 EUR
		Objektart	Grundstück
		Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

**Objektnummer: 26034030 - 44269 Dortmund - Berghofen**

## Die Immobilie



Objektnummer: 26034030 - 44269 Dortmund - Berghofen

## Die Immobilie



# 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

Objektnummer: 26034030 - 44269 Dortmund - Berghofen

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL  
IMMOBILIEN



**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
HERF 10/2023  
**Top-Makler Dortmund**  
★★★★★  
Höchstnote für  
**Von Poll Immobilien**  
IM TEST: 2.884 Makler GÜLTIG BIS 10/22

Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 0231 - 49 66 55 0**

Shop Dortmund & Herdecke | Feldbank 1 | 44265 Dortmund | [dortmund@von-poll.com](mailto:dortmund@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD | [www.von-poll.com/dortmund](http://www.von-poll.com/dortmund)

**Objektnummer: 26034030 - 44269 Dortmund - Berghofen**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein herrliches Grundstück mit einer Größe von ca. 1.212 m<sup>2</sup>, das sich hervorragend für vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung Ihres künftigen Eigenheims anbietet.

Die Grundstücksgröße ermöglicht nicht nur genügend Platz für ein Wohnhaus, sondern auch ausreichend Raum für verschiedene Nutzungskonzepte, sei es für einen Garten, eine Terrasse oder weitere Nutzflächen. Aufgrund des Zuschnitts und der Fläche eröffnen sich zahlreiche Optionen, das Vorhaben ganz nach den eigenen Wünschen zu realisieren. Die genauen baurechtlichen Rahmenbedingungen sind mit der zuständigen Behörde abzustimmen, damit Ihr Bauprojekt passgenau umgesetzt werden kann.

Das Grundstück - aktuell noch mit Altbestand bebaut - befindet sich in einer Wohngegend, die durch eine ruhige und angenehme Atmosphäre überzeugt. Die Nachbarbebauung ist durch Wohnhäuser geprägt, wodurch sich das Grundstück harmonisch in das Umfeld einfügt.

Die Lage eignet sich besonders für Käufer, die eine Kombination aus Wohnqualität und individuellen Entfaltungsmöglichkeiten suchen. Alle weiteren relevanten Informationen zur Umgebung, zu infrastrukturellen Gegebenheiten und zu öffentlichen Einrichtungen lassen sich bei konkretem Interesse im Rahmen eines persönlichen Gesprächs oder einer Besichtigung klären.

Nutzen Sie die seltene Gelegenheit, ein Grundstück mit einer Grundstücksgröße von ca. 1.212 m<sup>2</sup> zu erwerben, um Ihr persönliches Wohnprojekt zu realisieren.

Auch eine circa hälftige Teilung des Grundstücks ist denkbar.

**Objektnummer: 26034030 - 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: 26034030 - 44269 Dortmund - Berghofen**

## Weitere Informationen

**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.

**Objektnummer: 26034030 - 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)