

Dortmund - Berghofen

# Moderne Erdgeschosswohnung in Dortmund-Berghofen mit EBK ab sofort bezugsfrei!

Objektnummer: 26034075



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

MIETPREIS: 1.436 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 99 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

**Objektnummer: 26034075 - 44269 Dortmund - Berghofen**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Sonstige Angaben**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26034075 - 44269 Dortmund - Berghofen

## Auf einen Blick

Objektnummer	26034075	Mietpreis	1.436 EUR
Wohnfläche	ca. 99 m <sup>2</sup>	Nebenkosten	330 EUR
Zimmer	3	Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Schlafzimmer	1	Zustand der Immobilie	neuwertig
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	2022	Nutzfläche	ca. 5 m <sup>2</sup>
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 100 EUR (Miete)	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26034075 - 44269 Dortmund - Berghofen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Fußbodenheizung</b>	Energieausweis	<b>Bedarfsausweis</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Gas</b>	Endenergiebedarf	<b>28.00 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>13.03.2035</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>A+</b>
Befuerung	<b>Erdwärme</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>2022</b>

Objektnummer: 26034075 - 44269 Dortmund - Berghofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26034075 - 44269 Dortmund - Berghofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26034075 - 44269 Dortmund - Berghofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26034075 - 44269 Dortmund - Berghofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26034075 - 44269 Dortmund - Berghofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26034075 - 44269 Dortmund - Berghofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26034075 - 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: 26034075 - 44269 Dortmund - Berghofen**

## **Ein erster Eindruck**

**Diese äußerst gepflegte Etagenwohnung aus dem Baujahr 2022 überzeugt durch eine Wohnfläche von ca. 99 m<sup>2</sup> und zahlreichen Ausstattungsmerkmalen.**

**Mit 3 Zimmern, darunter ein Schlafzimmer mit direkt anschließendem Vollbadezimmer, einem Büro- oder Kinderzimmer und offen gestalteten Wohn- und Essbereich, bietet diese Wohnung ein ausgewogenes und modernes Raumangebot. Die Wohnung befindet sich in Dortmund-Berghofen, die eine ausgezeichnete Anbindung sowie alle Vorteile des städtischen Wohnens vereint. Die Gesamtausstattung entspricht einer gehobenen Qualität, erkennbar bereits beim ersten Betreten des Wohnhauses. Das Gesamtbild wird durch klare Linien und moderne Raumgestaltung geprägt. Über das Treppenhaus oder über eine moderne Aufzuganlage kann bequem die Kellerebene erreicht werden, wo eine Waschküche sowie ein Kellerraum zur Verfügung, der weitere Nutzungs- und Abstellmöglichkeiten bietet. Diese zusätzlichen Flächen sind sowohl funktional als auch komfortabel und werten das Wohnangebot spürbar auf.**

**Das Raumangebot wird ideal durch eine Terrasse mit Gartenanteil ergänzt, die zu erholsamen Stunden im Freien einladen und Ihnen flexible Nutzungsmöglichkeiten bieten – sei es für den Morgenkaffee oder den entspannten Tagesausklang. Die vorhandene Einbauküche fügt sich harmonisch in das Gesamtbild der Wohnung ein und bietet Ihnen alle Annehmlichkeiten für den täglichen Bedarf sowie für gesellige Abende mit Familie und Freunden. Zur Wohnung gehört optional ein Tiefagagenstellplatz, der Ihnen komfortable Parkmöglichkeiten für ein Fahrzeug bietet.**

**Die gesamte Immobilie befindet sich in einem neuwertigen Zustand und vermittelt bei jedem Besuch ein behagliches Gefühl. Verwirklichen Sie Ihren Wohntraum in dieser Wohnung, die nicht nur durch Ihre Wohnfläche besticht.**

**Für weitere Informationen oder einen persönlichen Besichtigungstermin freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme. Entdecken Sie vor Ort, was diese Wohnung zu bieten hat!**

**Objektnummer: 26034075 - 44269 Dortmund - Berghofen**

## **Ausstattung und Details**

- **Hochwertige Einbauküche**
- **Fußbodenheizung**
- **Bodentiefe Fenster**
- **Elektrische Fensterrollläden und Plissée-Jalousien**
- **Hauswirtschaftsraum**
- **Video-Türsprechanlage**
- **Entlüftungssystem in allen Wohnräumen für gutes Raumklima**
- **Terrasse mit eigenem Gartenanteil**
- **Gemeinschaftsgarten**
- **Fahrradabstellfläche**
- **Optional: Tiefgaragenstellplatz (zzgl. Miete: EUR 100,- / Monat)**

**Objektnummer: 26034075 - 44269 Dortmund - Berghofen**

## **Alles zum Standort**

**Die Wohnanlage befindet sich im südöstlichen Dortmunder Stadtteil Berghofen, der zum Stadtbezirk Aplerbeck gehört. Das Gebiet zeichnet sich durch eine ruhige, überwiegend von Ein- und Mehrfamilienhäusern geprägte Wohnlage mit hohem Wohnwert aus. Die Straße liegt abseits des Durchgangsverkehrs und bietet ein familienfreundliches Wohnumfeld.**

**Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Mehrere Bushaltestellen, darunter die Haltestelle „Selzerstraße“ sowie „Berghofen Zentrum“, befinden sich in fußläufiger Entfernung. Von dort bestehen Verbindungen in Richtung Hörde, Aplerbeck und Dortmunder Innenstadt. Über die nahegelegene B236 sind zudem das Stadtzentrum Dortmunds sowie die umliegenden Städte schnell erreichbar.**

**Objektnummer: 26034075 - 44269 Dortmund - Berghofen**

## **Sonstige Angaben**

**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: 26034075 - 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)**