

Dortmund - Niederhofen

# Einfamilienhaus mit Potential und sensationellem Fernblick

Property ID: 26034039x



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

**PURCHASE PRICE: 490.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 106 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 1.384 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26034039x - 44267 Dortmund - Niederhofen**

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

**Property ID: 26034039x - 44267 Dortmund - Niederhofen**

## At a glance

<b>Property ID</b>	<b>26034039x</b>	<b>Purchase Price</b>	<b>490.000 EUR</b>
<b>Living Space</b>	<b>ca. 106 m<sup>2</sup></b>	<b>House</b>	<b>Single-family house / Detached house</b>
<b>Roof Type</b>	<b>Gabled roof</b>	<b>Commission</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Rooms</b>	<b>4</b>	<b>Condition of property</b>	<b>In need of renovation</b>
<b>Bedrooms</b>	<b>3</b>	<b>Construction method</b>	<b>Solid</b>
<b>Bathrooms</b>	<b>1</b>	<b>Usable Space</b>	<b>ca. 20 m<sup>2</sup></b>
<b>Year of construction</b>	<b>1921</b>	<b>Equipment</b>	<b>Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use</b>

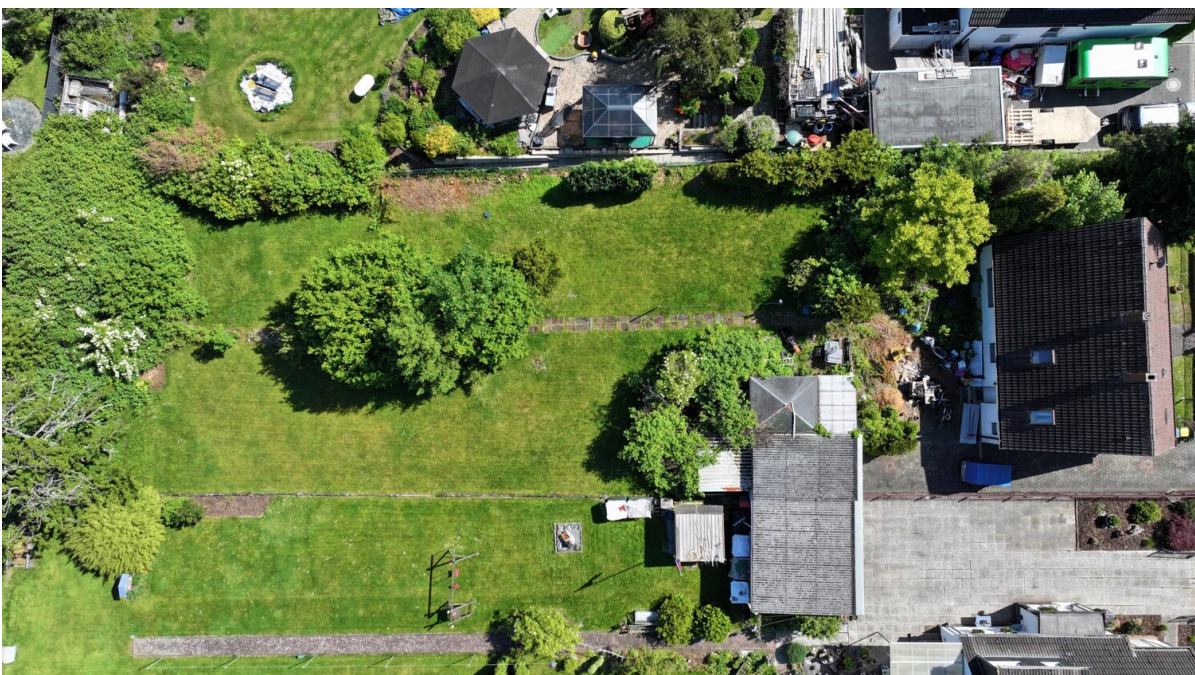
Property ID: 26034039x - 44267 Dortmund - Niederhofen

## Energy Data

Energy Source	<b>Gas</b>	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	<b>11.06.2036</b>	Final energy consumption	<b>95.40 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
		Energy efficiency class	<b>C</b>
		Year of construction according to energy certificate	<b>1921</b>

Property ID: 26034039x - 44267 Dortmund - Niederhofen

## The property



Property ID: 26034039x - 44267 Dortmund - Niederhofen

## The property



Property ID: 26034039x - 44267 Dortmund - Niederhofen

## The property



Property ID: 26034039x - 44267 Dortmund - Niederhofen

## The property



Property ID: 26034039x - 44267 Dortmund - Niederhofen

## The property



Property ID: 26034039x - 44267 Dortmund - Niederhofen

## The property



Property ID: 26034039x - 44267 Dortmund - Niederhofen

## The property



Property ID: 26034039x - 44267 Dortmund - Niederhofen

## The property



Property ID: 26034039x - 44267 Dortmund - Niederhofen

## The property



**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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpriceinschätzung 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: 26034039x - 44267 Dortmund - Niederhofen

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

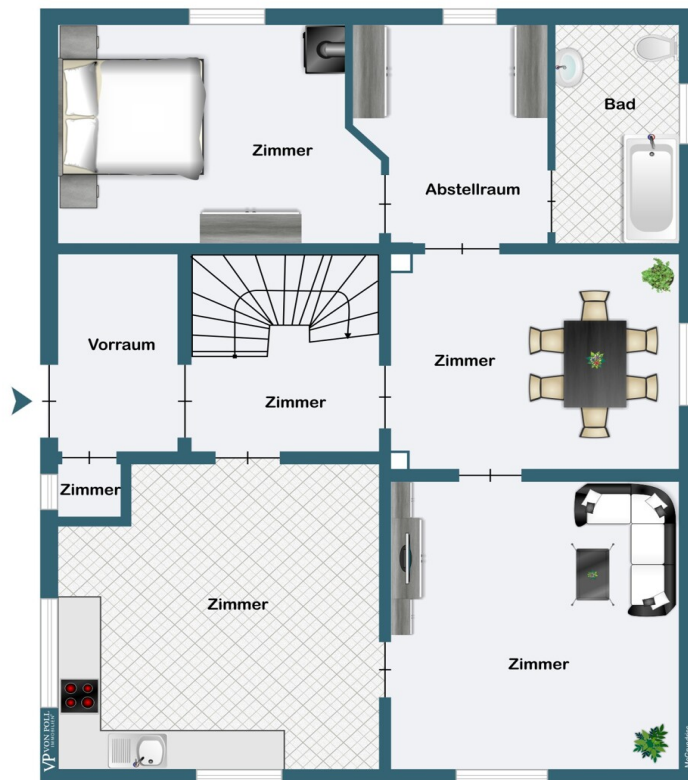
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

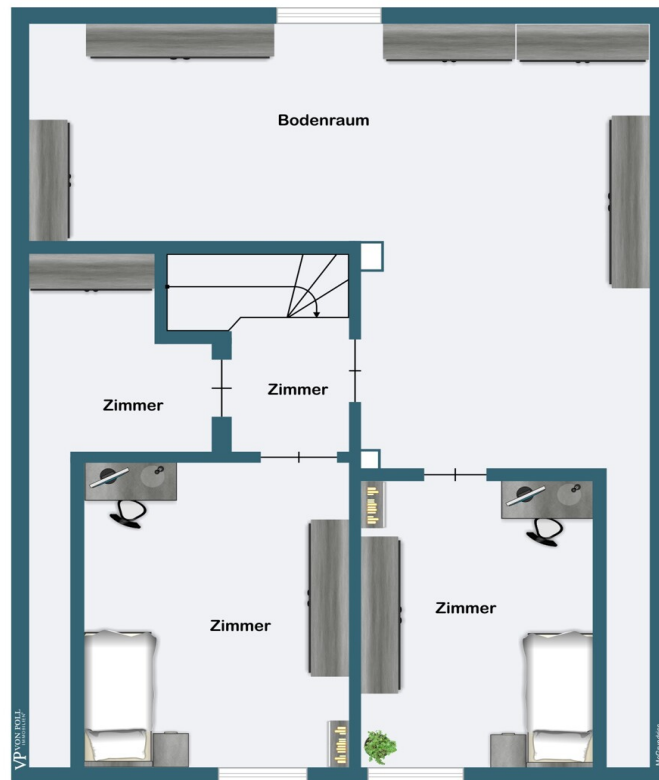
T.: 0231-49 66 55 0

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

Property ID: 26034039x - 44267 Dortmund - Niederhofen

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 26034039x - 44267 Dortmund - Niederhofen**

## **A first impression**

Zum Verkauf steht ein Grundstück mit einer Fläche von ca. 1.384 m<sup>2</sup>. 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.

**Property ID: 26034039x - 44267 Dortmund - Niederhofen**

## **Details of amenities**

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

**Property ID: 26034039x - 44267 Dortmund - Niederhofen**

## **All about the location**

**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.**

**Property ID: 26034039x - 44267 Dortmund - Niederhofen**

## Other information

**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: 26034039x - 44267 Dortmund - Niederhofen**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**Deniz Secer**

---

**Feldbank 1, 44265 Dortmund**  
**Tel.: +49 231 - 49 66 55 0**  
**E-Mail: [dortmund@von-poll.com](mailto:dortmund@von-poll.com)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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