

Dortmund - Berghofen

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

Property ID: 26034075



www.von-poll.com

RENT PRICE: 1.436 EUR • LIVING SPACE: ca. 99 m² • ROOMS: 3

Property ID: 26034075 - 44269 Dortmund - Berghofen

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

Property ID: 26034075 - 44269 Dortmund - Berghofen

At a glance

Property ID	26034075	Rent price	1.436 EUR
Living Space	ca. 99 m ²	Additional costs	330 EUR
Rooms	3	Type	Ground floor
Bedrooms	1	Condition of property	Like new
Bathrooms	1	Construction method	Solid
Year of construction	2022	Usable Space	ca. 5 m ²
Type of parking	1 x Underground car park, 100 EUR (Rent)	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 26034075 - 44269 Dortmund - Berghofen

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	28.00 kWh/m²a
Energy certificate valid until	13.03.2035	Energy efficiency class	A+
Power Source	Geo Thermal	Year of construction according to energy certificate	2022

Property ID: 26034075 - 44269 Dortmund - Berghofen

The property



Property ID: 26034075 - 44269 Dortmund - Berghofen

The property



Property ID: 26034075 - 44269 Dortmund - Berghofen

The property



Property ID: 26034075 - 44269 Dortmund - Berghofen

The property



Property ID: 26034075 - 44269 Dortmund - Berghofen

The property



Property ID: 26034075 - 44269 Dortmund - Berghofen

The property



Property ID: 26034075 - 44269 Dortmund - Berghofen

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

Property ID: 26034075 - 44269 Dortmund - Berghofen

A first impression

Diese äußerst gepflegte Etagenwohnung aus dem Baujahr 2022 überzeugt durch eine Wohnfläche von ca. 99 m² 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!

Property ID: 26034075 - 44269 Dortmund - Berghofen

Details of amenities

- **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)**

Property ID: 26034075 - 44269 Dortmund - Berghofen

All about the location

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.

Property ID: 26034075 - 44269 Dortmund - Berghofen

Other information

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: 26034075 - 44269 Dortmund - Berghofen

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com