

Dortmund - Höchsten

gepflegter Bungalow mit Pool und tollem Garten

Property ID: 26034082



PURCHASE PRICE: 980.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 220 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 812 m²

Property ID: 26034082 - 44267 Dortmund - Höchsten

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

Property ID: 26034082 - 44267 Dortmund - Höchsten

At a glance

Property ID	26034082
Living Space	ca. 220 m ²
Rooms	5
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1977
Type of parking	3 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	980.000 EUR
House	Bungalow
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 190 m ²
Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 26034082 - 44267 Dortmund - Höchsten

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	23.07.2036
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	202.09 kWh/m²a
Energy efficiency class	G
Year of construction according to energy certificate	2025

Property ID: 26034082 - 44267 Dortmund - Höchsten

The property



Property ID: 26034082 - 44267 Dortmund - Höchsten

The property



Property ID: 26034082 - 44267 Dortmund - Höchsten

The property



Property ID: 26034082 - 44267 Dortmund - Höchsten

The property



Property ID: 26034082 - 44267 Dortmund - Höchsten

The property



Property ID: 26034082 - 44267 Dortmund - Höchsten

The property



Property ID: 26034082 - 44267 Dortmund - Höchsten

The property



Property ID: 26034082 - 44267 Dortmund - Höchsten

The property



Property ID: 26034082 - 44267 Dortmund - Höchsten

The property

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

Property ID: 26034082 - 44267 Dortmund - Höchsten

The property



Property ID: 26034082 - 44267 Dortmund - Höchsten

A first impression

Dieses großzügige Einfamilienhaus in Bungalowbauweise bietet auf einer Wohnfläche von ca. 220 m² ein ansprechendes Zuhause für alle, die Wert auf Komfort, Großzügigkeit und eine überzeugende Ausstattungsqualität legen. Das Haus wurde 1977 erbaut und befindet sich auf einem ca. 812 m² großen Grundstück. Die Immobilie präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und eignet sich ideal für Familien oder Paare, die ein stilvolles und funktionales Wohnen schätzen.

Die Raumaufteilung umfasst insgesamt 5 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Die Zentralheizung in Kombination mit einer Fußbodenheizung sorgt auch an kälteren Tagen für angenehme Temperaturen im ganzen Haus.

Beim Betreten des Bungalows erwartet Sie ein großzügiger, einladender Eingangsbereich mit vielseitigen Einbaumöglichkeiten und edler Holzverkleidung. Das Wohn- und Esszimmer besticht durch eine offene Gestaltung mit beeindruckender Raumhöhe, sichtbarer Holzbalkendecke und großflächigen Fensterfronten. Dies verleiht dem Herzstück des Hauses eine ansprechende Atmosphäre. Der Kamin aus Naturstein bildet einen eindrucksvollen Mittelpunkt des Wohnbereichs und steht für Gemütlichkeit zu jeder Jahreszeit. Der Wohn-Essbereich ist nahezu fugenlos mit dem Außenbereich, der ebenfalls über einen Außenkamin verfügt, verbunden und bietet einen Zugang auf die überdachte Terrasse. Von dort aus genießt man einen herrlichen Blick in den gepflegten, liebevoll angelegten Garten.

Die separate Küche ist mit Markeneinbauten in klassischem Design und großzügiger Arbeitsfläche ausgestattet; die Küchenzeile bietet viel Stauraum und sämtliche Geräte sind übersichtlich angeordnet. Ein großes Fenster sorgt für viel Tageslicht.

Das Hauptschlafzimmer überzeugt mit direktem Zugang zur Terrasse und Garten, großem Fenster und gepflegtem Parkettboden. Die weiteren Schlafzimmer bieten ebenfalls freundliche Lichtverhältnisse und Zugriff auf den Außenbereich über bodentiefe Fenster. Die Badezimmer sind funktional ausgestattet und bieten ausreichend Platz für die tägliche Nutzung. Ein absolutes Highlight dieser Immobilie ist der großzügige, hauseigene Indoorpool im Stile der Bauzeit, mit großen Fensterfronten zum Garten hin. Dies verspricht private Entspannungsmomente und lässt sich vielseitig nutzen. Die Außenansicht zeigt einen modernen Bungalow mit klaren Linien, Sichtmauerwerk und integrierter Zufahrt nebst Stellplatzmöglichkeiten vor dem Haus. Insgesamt erwartet Sie ein Haus, das durch seine gehobene Ausstattungsqualität, den gepflegten Zustand und die großzügige Wohnfläche besticht. Die Kombination aus durchdachter Architektur, komfortabler Technik und attraktiver Lage macht diese Immobilie zu einer lohnenden Gelegenheit. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich von den Vorzügen dieses Bungalows persönlich zu überzeugen.

Property ID: 26034082 - 44267 Dortmund - Höchsten

Details of amenities

Terrassen:

ca. 6m² vor dem Schwimmbad

ca. 9m² vor dem Schlafzimmer - direkt angebunden an die Hauptterrasse

Hauptterrasse vollständig überdacht ca.15m²

- ein Innenkamin

- ein Außenkamin

- Pool mit Barbereich im UG

Property ID: 26034082 - 44267 Dortmund - Höchsten

All about the location

Willkommen in Dortmund-Höchsten – einer der besonders gefragten Wohnlagen im Dortmunder Süden. Geprägt von einer angenehmen Mischung aus gepflegter Wohnbebauung, viel Grün und einer naturnahen Umgebung, bietet der Stadtteil eine ideale Verbindung aus Ruhe, Lebensqualität und urbaner Nähe.

Die erhöhte Lage von Höchsten verleiht dem Stadtteil seinen besonderen Charakter. Ruhige Wohnstraßen, großzügige Grundstücke und eine grüne Umgebung schaffen ein attraktives Wohnumfeld, das insbesondere Familien und anspruchsvolle Eigennutzer zu schätzen wissen. Gleichzeitig sind die Einrichtungen des täglichen Bedarfs schnell erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und die Grundschule befinden sich in der näheren Umgebung.

Auch für die Freizeitgestaltung bietet die Lage vielfältige Möglichkeiten. Die südlichen Dortmunder Stadtteile und das angrenzende Ruhrtal eröffnen zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Fahrradtouren und sportliche Aktivitäten in der Natur.

Die Verkehrsanbindung verbindet die ruhige Wohnlage mit der guten Erreichbarkeit der Dortmunder Innenstadt sowie der umliegenden Städte. Über die wichtigen Verkehrsachsen im Dortmunder Süden sind sowohl die Innenstadt als auch das regionale und überregionale Straßennetz komfortabel erreichbar.

Höchsten steht damit für eine besondere Wohnqualität: naturnah und ruhig, zugleich bestens angebunden und mit kurzen Wegen zu den Annehmlichkeiten des täglichen Lebens. Eine Lage, die dem Wunsch nach einem hochwertigen Zuhause im Grünen ebenso gerecht wird wie dem Bedürfnis nach urbaner Nähe.

Property ID: 26034082 - 44267 Dortmund - Höchsten

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 Handelsregistrauszugs, 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: 26034082 - 44267 Dortmund - Höchsten

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