

Dortmund – Berghofen

## Preciosa parcela edificable con magníficas vistas panorámicas.

*Número de propiedad: 23034017*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



*www.von-poll.com*

PRECIO DE COMPRA: 620.000 EUR • SUPERFICIE DEL TERRENO: 640 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 23034017 - 44267 Dortmund – Berghofen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio



Número de propiedad: 23034017 - 44267 Dortmund – Berghofen

## De un vistazo

Número de propiedad	23034017	Precio de compra	620.000 EUR
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Tipo de objeto	Terreno
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje	Comisión	Käuferprovision beträgt 2,50 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Características	Jardín / uso compartido

Número de propiedad: 23034017 - 44267 Dortmund – Berghofen

## Datos energéticos

Fuente de energía	Gas	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	21.03.2033	Demanda de energía final	255.80 kWh/m <sup>2</sup> a
		Clase de eficiencia energética	H
		Año de construcción según el certificado energético	1972

Número de propiedad: 23034017 - 44267 Dortmund – Berghofen

## La propiedad



**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

Número de propiedad: 23034017 - 44267 Dortmund – Berghofen

## La propiedad



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

*Leading* REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

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



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

Número de propiedad: 23034017 - 44267 Dortmund – Berghofen

## Una primera impresión

Esta oferta se refiere a una parcela edificable excepcional en un hermoso entorno verde con fantásticas vistas panorámicas; se evaluará según el artículo 34. Compruebe usted mismo las condiciones de este consolidado barrio y decida qué proyecto es el más adecuado para usted: - renovar la vivienda unifamiliar existente, - demoler la vivienda unifamiliar existente y hacer realidad su sueño de tener su propia casa, - o construir una moderna casa de 2 o 3 familias en la parcela para su propio uso o para planificar su jubilación y la de sus seres queridos. Llámenos y concierte una cita personal.  
¡Esperamos tener noticias suyas!

Número de propiedad: 23034017 - 44267 Dortmund – Berghofen

## Detalles de los servicios

Das bebaute Grundstück liegt in einem 34er Gebiet und kann analog der Umfeldbebauung entwickelt werden.

Die Bestandsimmobilie wurde 1972 gebaut und verfügt über ca. 94 m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. Nutzflächen. Die Hanglage ermöglicht eine zum Garten geöffnete 3-geschossige Wohnsituation.

Die Abmessungen des ca. 640 m<sup>2</sup>-großen Grundstücks betragen zur Straße ca. 19 m x 34 m und an der hinteren Grundstücksgrenze ca. 23 m Breite.

Eine erste Prüfung der Machbarkeit im Rahmen einer Neubebauung ergab eine zu errichtende Gesamtfläche von ca. 350 m<sup>2</sup>.

Número de propiedad: 23034017 - 44267 Dortmund – Berghofen

## Todo sobre la ubicación

Das bebaute Grundstück liegt in Dortmund-Berghofer Mark, in direkter Nachbarschaft vom Sommerberg und dem Schwerter Wald:  
Eine fußläufig erreichbare, üppige Natur in direkter Nähe..

Auf der anderen Seite finden Sie in Dortmund-Höchsten ein umfangreiches Versorgungsangebot, bestehend aus diversen Lebensmittelanbietern wie Rewe, Aldi, Rossmann, Apotheke, Imbiss, Post, etc. sowie Kindergarten und Grundschule.

Schnelle Wege auf die Verkehrsadern des Ruhrgebiets, wie auf die Autobahnen 1 und 45, unterstützen den mobilen Komfort.

Número de propiedad: 23034017 - 44267 Dortmund – Berghofen

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.3.2033.

Endenergiebedarf beträgt 255.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 23034017 - 44267 Dortmund – Berghofen

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Deniz Secer

---

Feldbank 1, 44265 Dortmund

Tel.: +49 231 - 49 66 55 0

E-Mail: [dortmund@von-poll.com](mailto:dortmund@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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