

Dortmund - Niederhofen

# Einfamilienhaus mit Potential und sensationellem Fernblick

Número de propiedad: 26034039x



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

PRECIO DE COMPRA: 490.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 106 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.384 m<sup>2</sup>

**Número de propiedad: 26034039x - 44267 Dortmund - Niederhofen**

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

Número de propiedad: 26034039x - 44267 Dortmund - Niederhofen

## De un vistazo

|                      |                        |                        |   |
|----------------------|------------------------|------------------------|---|
| Número de propiedad  | 26034039x              | Precio de compra       | 490.000 EUR   |
| Superficie habitable | ca. 106 m <sup>2</sup> | Casa                   | Casa unifamiliar  |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas      | Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Habitaciones         | 4                      | Método de construcción | Sólido  |
| Dormitorios          | 3                      | Espacio utilizable     | ca. 20 m <sup>2</sup>   |
| Baños                | 1                      | Características        | Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido             |
| Año de construcción  | 1921                   |                        |   |

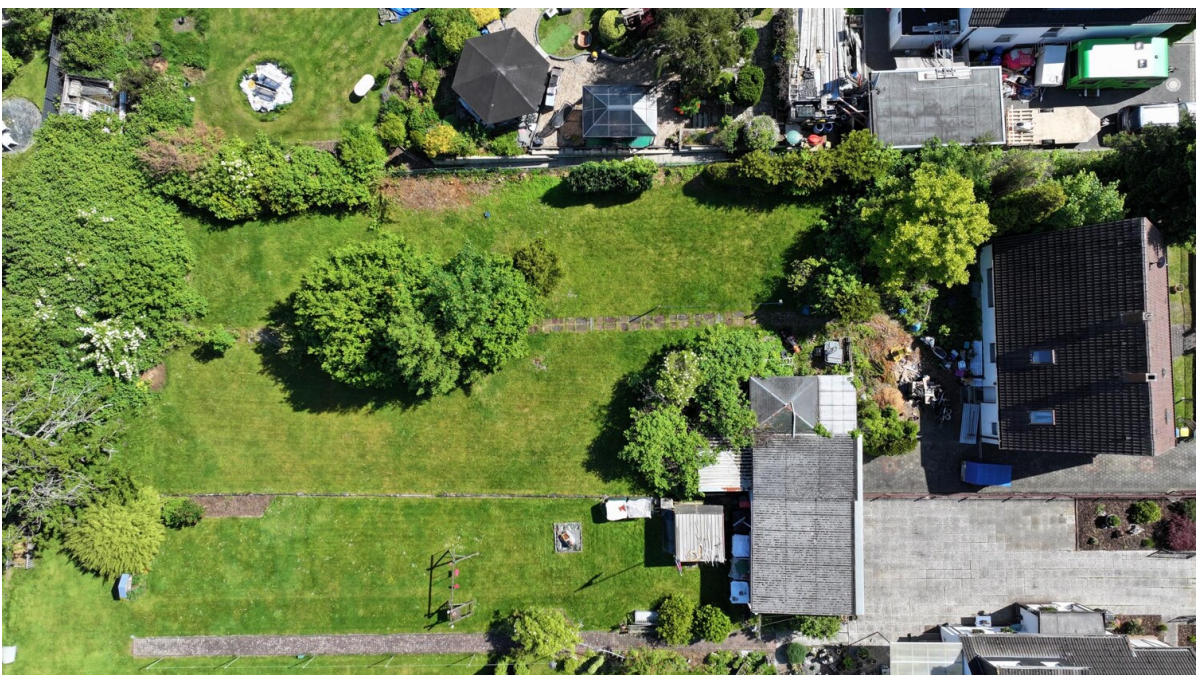
Número de propiedad: 26034039x - 44267 Dortmund - Niederhofen

## Datos energéticos

|                                     |                   |   |                        |
|-------------------------------------|-------------------|---|------------------------|
| Fuente de energía                   | <b>Gas</b>        | Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Certificado energético válido hasta | <b>11.06.2036</b> | Consumo de energía final                            | <b>95.40 kWh/m²a</b>   |
|                                     |                   | Clase de eficiencia energética                      | <b>C</b>               |
|                                     |                   | Año de construcción según el certificado energético | <b>1921</b>            |

Número de propiedad: 26034039x - 44267 Dortmund - Niederhofen

## La propiedad



Número de propiedad: 26034039x - 44267 Dortmund - Niederhofen

## La propiedad



Número de propiedad: 26034039x - 44267 Dortmund - Niederhofen

## La propiedad



Número de propiedad: 26034039x - 44267 Dortmund - Niederhofen

## La propiedad



Número de propiedad: 26034039x - 44267 Dortmund - Niederhofen

## La propiedad



Número de propiedad: 26034039x - 44267 Dortmund - Niederhofen

## La propiedad



Número de propiedad: 26034039x - 44267 Dortmund - Niederhofen

## La propiedad



Número de propiedad: 26034039x - 44267 Dortmund - Niederhofen

## La propiedad



Número de propiedad: 26034039x - 44267 Dortmund - Niederhofen

## 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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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: 26034039x - 44267 Dortmund - Niederhofen

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

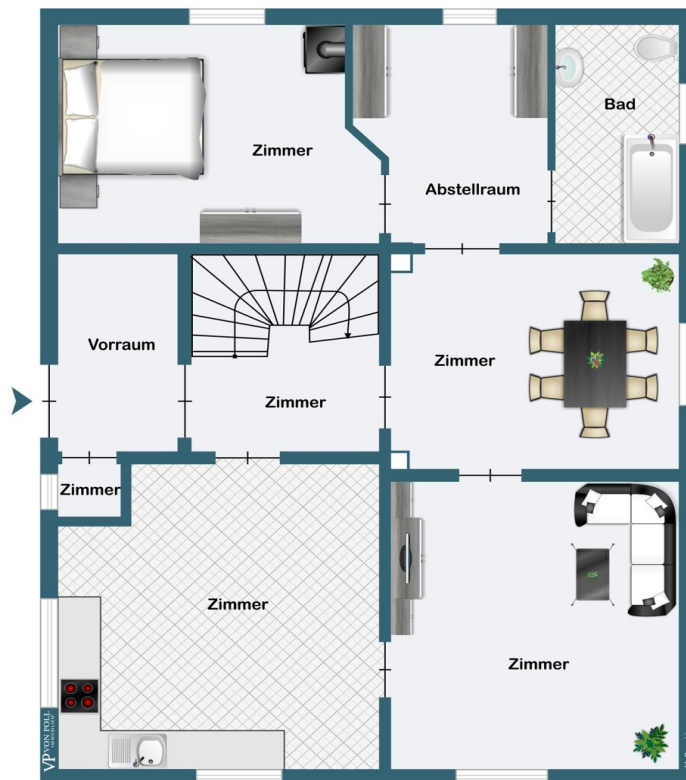
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

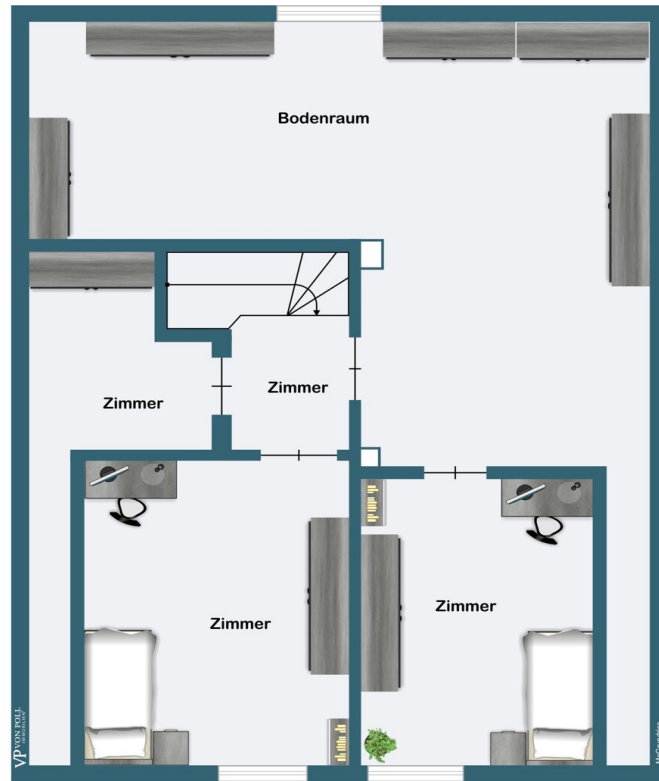
T.: 0231-49 66 55 0

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

Número de propiedad: 26034039x - 44267 Dortmund - Niederhofen

## Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 26034039x - 44267 Dortmund - Niederhofen**

## Una primera impresión

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.

**Número de propiedad: 26034039x - 44267 Dortmund - Niederhofen**

## **Detalles de los servicios**

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

**Número de propiedad: 26034039x - 44267 Dortmund - Niederhofen**

## **Todo sobre la ubicación**

**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.**

**Número de propiedad: 26034039x - 44267 Dortmund - Niederhofen**

## Otros datos

**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.

Número de propiedad: 26034039x - 44267 Dortmund - Niederhofen

## 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)**