

Dortmund – Berghofen

# Magnifique terrain constructible avec une vue panoramique splendide

CODE DU BIEN: 23034017

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

PRIX D'ACHAT: 620.000 EUR • SUPERFICIE DU TERRAIN: 640 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 23034017 - 44267 Dortmund – Berghofen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 23034017 - 44267 Dortmund – Berghofen

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 23034017                      |
| Type de toiture        | à deux versants               |
| Place de stationnement | 2 x surface libre, 1 x Garage |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 620.000 EUR                                                               |
| Type d'objet                 | Plot                                                                      |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 2,50 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Aménagement                  | Jardin / utilisation partagée                                             |

CODE DU BIEN: 23034017 - 44267 Dortmund – Berghofen

## Informations énergétiques

|                                                  |            |                                                                |                           |
|--------------------------------------------------|------------|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Chauffage                                        | Gaz        | Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 21.03.2033 | Consommation<br>d'énergie                                      | 255.80 kWh/m²a            |
|                                                  |            | Classement<br>énergétique                                      | H                         |
|                                                  |            | Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1972                      |

CODE DU BIEN: 23034017 - 44267 Dortmund – Berghofen

## La propriété



# 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

CODE DU BIEN: 23034017 - 44267 Dortmund – Berghofen

## La propriété



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Leading  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

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)

**CODE DU BIEN: 23034017 - 44267 Dortmund – Berghofen**

## Une première impression

Cette offre concerne un terrain constructible exceptionnel, situé dans un cadre verdoyant et offrant une vue panoramique imprenable. Son évaluation sera effectuée conformément à l'article 34. Venez découvrir par vous-même les atouts de ce quartier résidentiel établi et choisissez le projet qui vous convient : rénover la maison individuelle existante, démolir cette maison et réaliser votre rêve d'acquérir la vôtre, ou construire une maison moderne de 2 à 3 logements sur le terrain, pour votre usage personnel et/ou pour préparer votre retraite et celle de vos proches. Contactez-nous pour prendre rendez-vous. Nous serons ravis de vous renseigner !

**CODE DU BIEN: 23034017 - 44267 Dortmund – Berghofen**

## Détails des commodités

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>.

**CODE DU BIEN: 23034017 - 44267 Dortmund – Berghofen**

## Tout sur l'emplacement

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-Höchst 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.

**CODE DU BIEN: 23034017 - 44267 Dortmund – Berghofen**

## Plus d'informations

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 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.

CODE DU BIEN: 23034017 - 44267 Dortmund – Berghofen

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Deniz Secer

---

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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