

Dortmund - Höchsten

gepflegter Bungalow mit Pool und tollem Garten

CODE DU BIEN: 26034082



PRIX D'ACHAT: 980.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 220 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 812 m²

CODE DU BIEN: 26034082 - 44267 Dortmund - Höchsten

- **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: 26034082 - 44267 Dortmund - Höchsten

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26034082
Surface habitable	ca. 220 m²
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1977
Place de stationnement	3 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	980.000 EUR
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 190 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26034082 - 44267 Dortmund - Höchsten

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	23.07.2036
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	202.09 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	2025

CODE DU BIEN: 26034082 - 44267 Dortmund - Höchsten

La propriété



CODE DU BIEN: 26034082 - 44267 Dortmund - Höchsten

La propriété



CODE DU BIEN: 26034082 - 44267 Dortmund - Höchsten

La propriété



CODE DU BIEN: 26034082 - 44267 Dortmund - Höchsten

La propriété



CODE DU BIEN: 26034082 - 44267 Dortmund - Höchsten

La propriété



CODE DU BIEN: 26034082 - 44267 Dortmund - Höchsten

La propriété



CODE DU BIEN: 26034082 - 44267 Dortmund - Höchsten

La propriété



CODE DU BIEN: 26034082 - 44267 Dortmund - Höchsten

La propriété



CODE DU BIEN: 26034082 - 44267 Dortmund - Höchsten

La propriété

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

CODE DU BIEN: 26034082 - 44267 Dortmund - Höchsten

La propriété



CODE DU BIEN: 26034082 - 44267 Dortmund - Höchsten

Une première 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.

CODE DU BIEN: 26034082 - 44267 Dortmund - Höchsten

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 26034082 - 44267 Dortmund - Höchsten

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 26034082 - 44267 Dortmund - Höchsten

Plus d'informations

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: 26034082 - 44267 Dortmund - Höchsten

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

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

www.von-poll.com