



Αριθμός ακινήτου: 23034017 - 44267 Dortmund - Berghofen

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ????????????????

Αριθμός ακινήτου: 23034017 - 44267 Dortmund - Berghofen

?? ??? ??????

?????? ????????	<b>23034017</b>	???? ??????	<b>620.000 EUR</b>
????? ??????	????????????? ?????	????? ???????????????	?????????
????? ????????????	<b>2 x ?????????? ????? ?????????????, 1 x ???????</b>	??????????	<b>Käuferprovision beträgt 2,50 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
		???????	?????

Αριθμός ακινήτου: 23034017 - 44267 Dortmund - Berghofen

?????????? ???? ???? ?

???? ??????????	?????	????????????????	BEDARF
????????????	21.03.2033	??????????	
????????????????		?????? ???? ??	255.80 kWh/m <sup>2</sup> a
?????? ??		??????????	
		??????????	H
		????????????	
		??????????	
		???? ???????????	1972
		???????? ? ? ?	
		????????????	
		????????????????	

Αριθμός ακινήτου: 23034017 - 44267 Dortmund - Berghofen

?? ????????



# 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

Αριθμός ακινήτου: 23034017 - 44267 Dortmund - Berghofen

?? ???????



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

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

Αριθμός ακινήτου: 23034017 - 44267 Dortmund - Berghofen

???

???? ? ????????? ?????? ?? ?????? ?????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ?????????????? ??  
????????????? ?????????????? ???· ?? ?????????????? ?????????? ?? ??? §34. ?????? ?????? ??? ???  
?????????? ?? ?????? ??? ?????????????? ??????????? ?? ?????????????? ?????? ?????? ?? ??????  
????????????? ??? ?????: - ?????????????? ??? ?????????????? ??????????????????, - ?????????????? ???  
????????????? ?????????????????? ??? ?????????????????? ??? ?????????? ??? ?? ?????????????? ?? ?????  
??? ??????, - ? ?????????????? ?????? ?????????????? ?????????????????? 2-3 ??????? ??? ?????????? ??? ?????  
??? ?????? ?/???? ??? ?????????????????? ?????????????? ??? ?????? ??? ?????? ?????????????? ???.  
????????? ??? ??? ?????????? ??? ?????????????? ??????????. ?????????????????? ?? ??? ?????????????!

**Αριθμός ακινήτου: 23034017 - 44267 Dortmund - Berghofen**

**?????????????? ??? ????????**

**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>.**

**Αριθμός ακινήτου: 23034017 - 44267 Dortmund - Berghofen**

**???? ???? ???? ????????????**

**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.**

**Αριθμός ακινήτου: 23034017 - 44267 Dortmund - Berghofen**

**????? ?????????????**

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 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.

**Αριθμός ακινήτου: 23034017 - 44267 Dortmund - Berghofen**

**?????????? ???? ?????**

?? ?????????? ??????????, ?????????? ?? ?? ?????? ?????????? ???:

**Deniz Secer**

---

**Feldbank 1, 44265 Dortmund**  
**Tel.: +49 231 - 49 66 55 0**  
**E-Mail: dortmund@von-poll.com**

???? ?????????? ?????????? von Poll Immobilien GmbH

---

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