

Dortmund - Berghofen

Moderne Erdgeschosswohnung in Dortmund-Berghofen mit EBK ab sofort bezugsfrei!

Codice oggetto: 26034075



www.von-poll.com

PREZZO D'AFFITTO: 1.436 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 99 m² • VANI: 3

Codice oggetto: 26034075 - 44269 Dortmund - Berghofen

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 26034075 - 44269 Dortmund - Berghofen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26034075
Superficie netta	ca. 99 m²
Vani	3
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	2022
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato, 100 EUR (Affitto)

Prezzo d'affitto	1.436 EUR
Costi aggiuntivi	330 EUR
Appartamento	Piano terra
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 5 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 26034075 - 44269 Dortmund - Berghofen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	28.00 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	13.03.2035	Classe di efficienza energetica	A+
Fonte di alimentazione	Calore geotermico	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2022

Codice oggetto: 26034075 - 44269 Dortmund - Berghofen

La proprietà



Codice oggetto: 26034075 - 44269 Dortmund - Berghofen

La proprietà



Codice oggetto: 26034075 - 44269 Dortmund - Berghofen

La proprietà



Codice oggetto: 26034075 - 44269 Dortmund - Berghofen

La proprietà



Codice oggetto: 26034075 - 44269 Dortmund - Berghofen

La proprietà



Codice oggetto: 26034075 - 44269 Dortmund - Berghofen

La proprietà



Codice oggetto: 26034075 - 44269 Dortmund - Berghofen

La proprietà



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

Codice oggetto: 26034075 - 44269 Dortmund - Berghofen

Una prima impressione

Diese äußerst gepflegte Etagenwohnung aus dem Baujahr 2022 überzeugt durch eine Wohnfläche von ca. 99 m² und zahlreichen Ausstattungsmerkmalen.

Mit 3 Zimmern, darunter ein Schlafzimmer mit direkt anschließendem Vollbadezimmer, einem Büro- oder Kinderzimmer und offen gestalteten Wohn- und Essbereich, bietet diese Wohnung ein ausgewogenes und modernes Raumangebot. Die Wohnung befindet sich in Dortmund-Berghofen, die eine ausgezeichnete Anbindung sowie alle Vorteile des städtischen Wohnens vereint. Die Gesamtausstattung entspricht einer gehobenen Qualität, erkennbar bereits beim ersten Betreten des Wohnhauses. Das Gesamtbild wird durch klare Linien und moderne Raumgestaltung geprägt. Über das Treppenhaus oder über eine moderne Aufzuganlage kann bequem die Kellerebene erreicht werden, wo eine Waschküche sowie ein Kellerraum zur Verfügung, der weitere Nutzungs- und Abstellmöglichkeiten bietet. Diese zusätzlichen Flächen sind sowohl funktional als auch komfortabel und werten das Wohnangebot spürbar auf.

Das Raumangebot wird ideal durch eine Terrasse mit Gartenanteil ergänzt, die zu erholsamen Stunden im Freien einladen und Ihnen flexible Nutzungsmöglichkeiten bieten – sei es für den Morgenkaffee oder den entspannten Tagesausklang. Die vorhandene Einbauküche fügt sich harmonisch in das Gesamtbild der Wohnung ein und bietet Ihnen alle Annehmlichkeiten für den täglichen Bedarf sowie für gesellige Abende mit Familie und Freunden. Zur Wohnung gehört optional ein Tiefagagenstellplatz, der Ihnen komfortable Parkmöglichkeiten für ein Fahrzeug bietet.

Die gesamte Immobilie befindet sich in einem neuwertigen Zustand und vermittelt bei jedem Besuch ein behagliches Gefühl. Verwirklichen Sie Ihren Wohntraum in dieser Wohnung, die nicht nur durch Ihre Wohnfläche besticht.

Für weitere Informationen oder einen persönlichen Besichtigungstermin freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme. Entdecken Sie vor Ort, was diese Wohnung zu bieten hat!

Codice oggetto: 26034075 - 44269 Dortmund - Berghofen

Dettagli dei servizi

- **Hochwertige Einbauküche**
- **Fußbodenheizung**
- **Bodentiefe Fenster**
- **Elektrische Fensterrollläden und Plissée-Jalousien**
- **Hauswirtschaftsraum**
- **Video-Türsprechanlage**
- **Entlüftungssystem in allen Wohnräumen für gutes Raumklima**
- **Terrasse mit eigenem Gartenanteil**
- **Gemeinschaftsgarten**
- **Fahrradabstellfläche**
- **Optional: Tiefgaragenstellplatz (zzgl. Miete: EUR 100,- / Monat)**

Codice oggetto: 26034075 - 44269 Dortmund - Berghofen

Tutto sulla posizione

Die Wohnanlage befindet sich im südöstlichen Dortmunder Stadtteil Berghofen, der zum Stadtbezirk Aplerbeck gehört. Das Gebiet zeichnet sich durch eine ruhige, überwiegend von Ein- und Mehrfamilienhäusern geprägte Wohnlage mit hohem Wohnwert aus. Die Straße liegt abseits des Durchgangsverkehrs und bietet ein familienfreundliches Wohnumfeld.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Mehrere Bushaltestellen, darunter die Haltestelle „Selzerstraße“ sowie „Berghofen Zentrum“, befinden sich in fußläufiger Entfernung. Von dort bestehen Verbindungen in Richtung Hörde, Aplerbeck und Dortmunder Innenstadt. Über die nahegelegene B236 sind zudem das Stadtzentrum Dortmunds sowie die umliegenden Städte schnell erreichbar.

Codice oggetto: 26034075 - 44269 Dortmund - Berghofen

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 26034075 - 44269 Dortmund - Berghofen

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Deniz Secer

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com