Dortmund – Niederhofen

Einfamilienhaus mit Potential und sensationellem Fernblick

Objektnummer: 26034039xx



KAUFPREIS: 420.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 106 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 1384 m²

Objektnummer: 26034039xx - 44267 Dortmund – Niederhofen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26034039xx - 44267 Dortmund – Niederhofen

Auf einen Blick

Objektnummer	26034039xx
Wohnfläche	ca. 106 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1921

Kaufpreis	420.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 20 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26034039xx - 44267 Dortmund – Niederhofen

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	11.06.2036

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	95.4 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	1921

Objektnummer: 26034039xx - 44267 Dortmund – Niederhofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26034039xx - 44267 Dortmund – Niederhofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26034039xx - 44267 Dortmund – Niederhofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26034039xx - 44267 Dortmund – Niederhofen

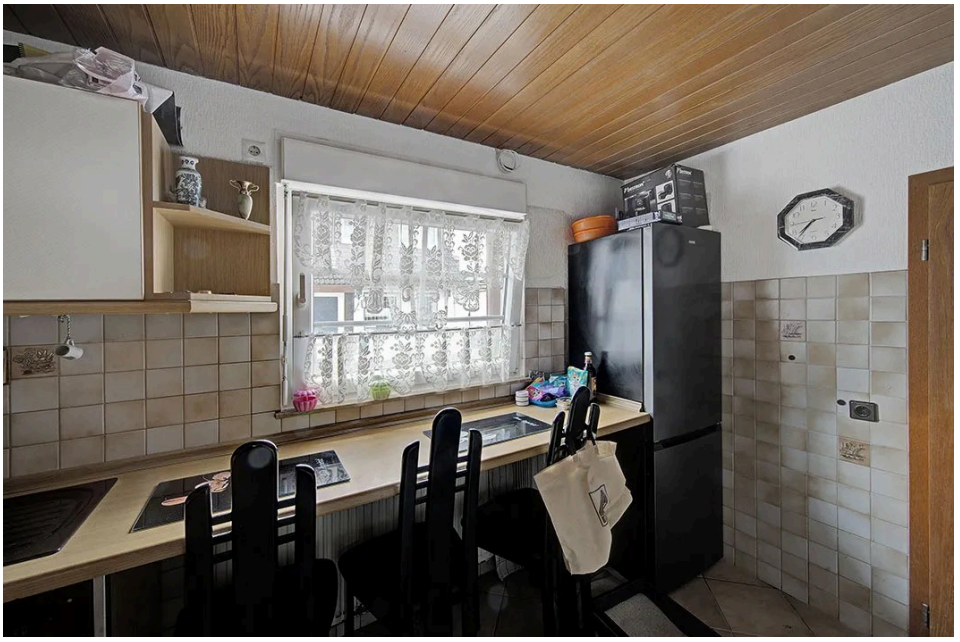
Die Immobilie

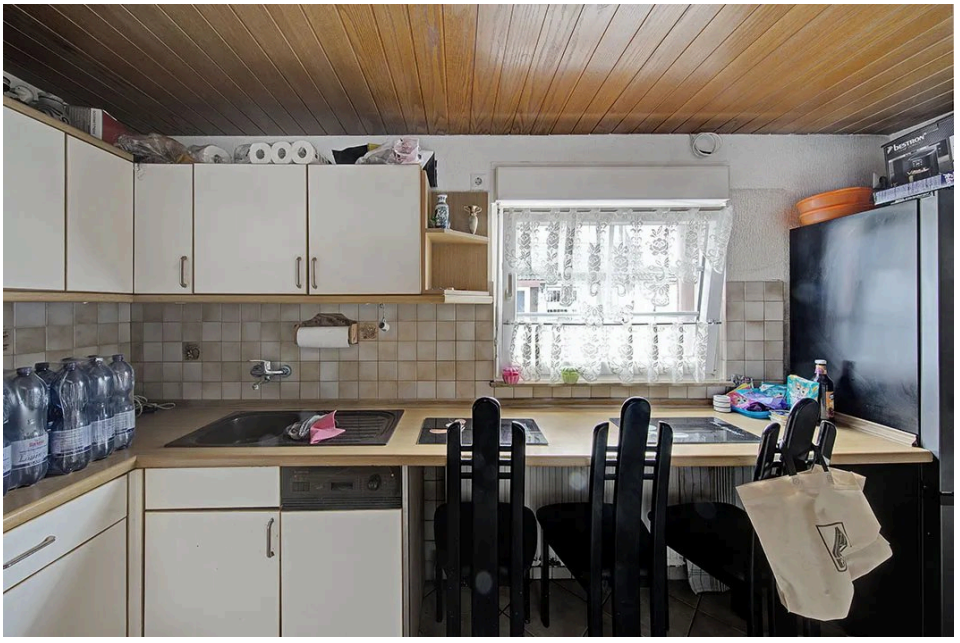




Objektnummer: 26034039xx - 44267 Dortmund – Niederhofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26034039xx - 44267 Dortmund – Niederhofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26034039xx - 44267 Dortmund – Niederhofen

Die Immobilie





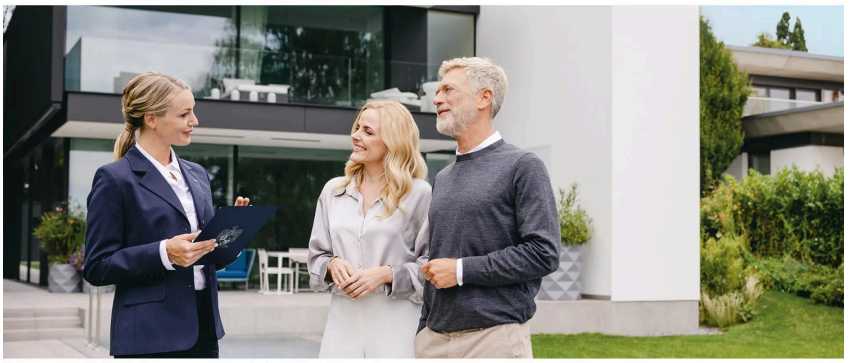
Objektnummer: 26034039xx - 44267 Dortmund – Niederhofen

Die Immobilie



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

Objektnummer: 26034039xx - 44267 Dortmund – Niederhofen

Die Immobilie





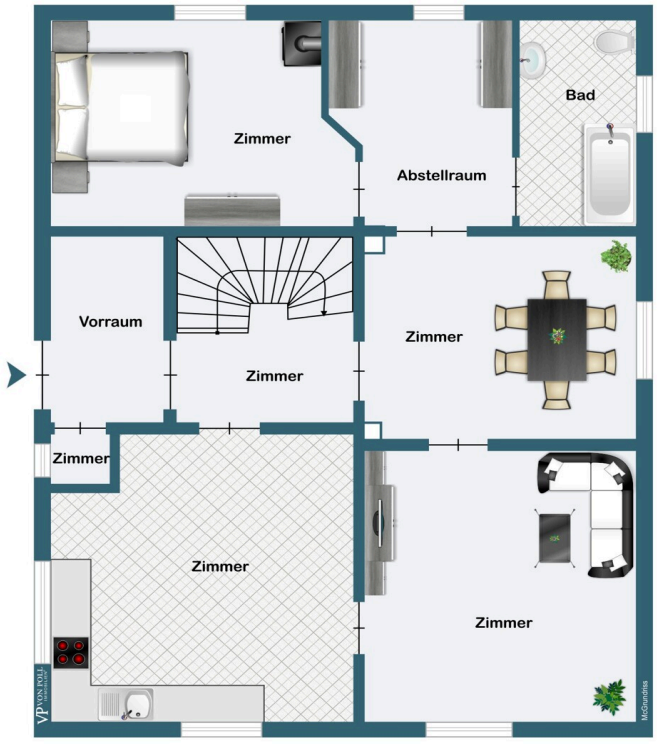
Objektnummer: 26034039xx - 44267 Dortmund – Niederhofen

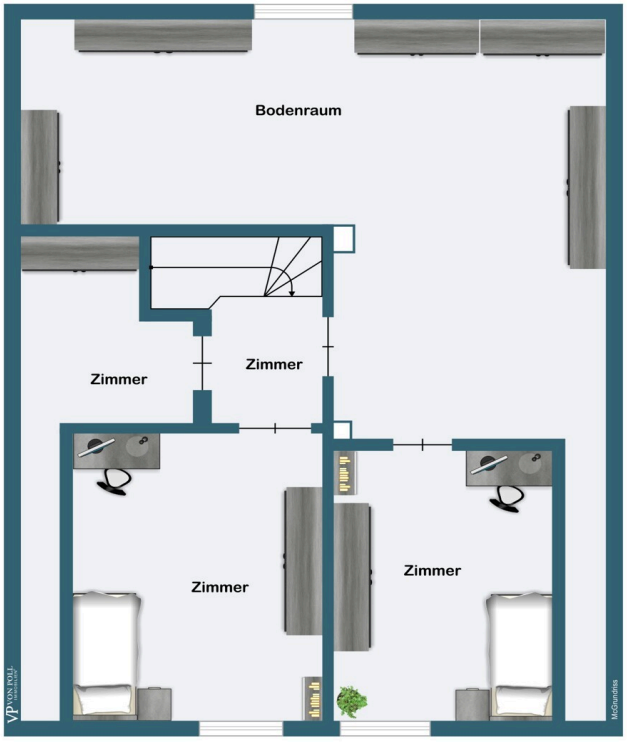
Die Immobilie



Objektnummer: 26034039xx - 44267 Dortmund – Niederhofen

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26034039xx - 44267 Dortmund – Niederhofen

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein Grundstück mit einer Fläche von ca. 1.384 m². 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.

Objektnummer: 26034039xx - 44267 Dortmund – Niederhofen

Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 26034039xx - 44267 Dortmund – Niederhofen

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26034039xx - 44267 Dortmund – Niederhofen

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26034039xx - 44267 Dortmund – Niederhofen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Deniz Secer

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com