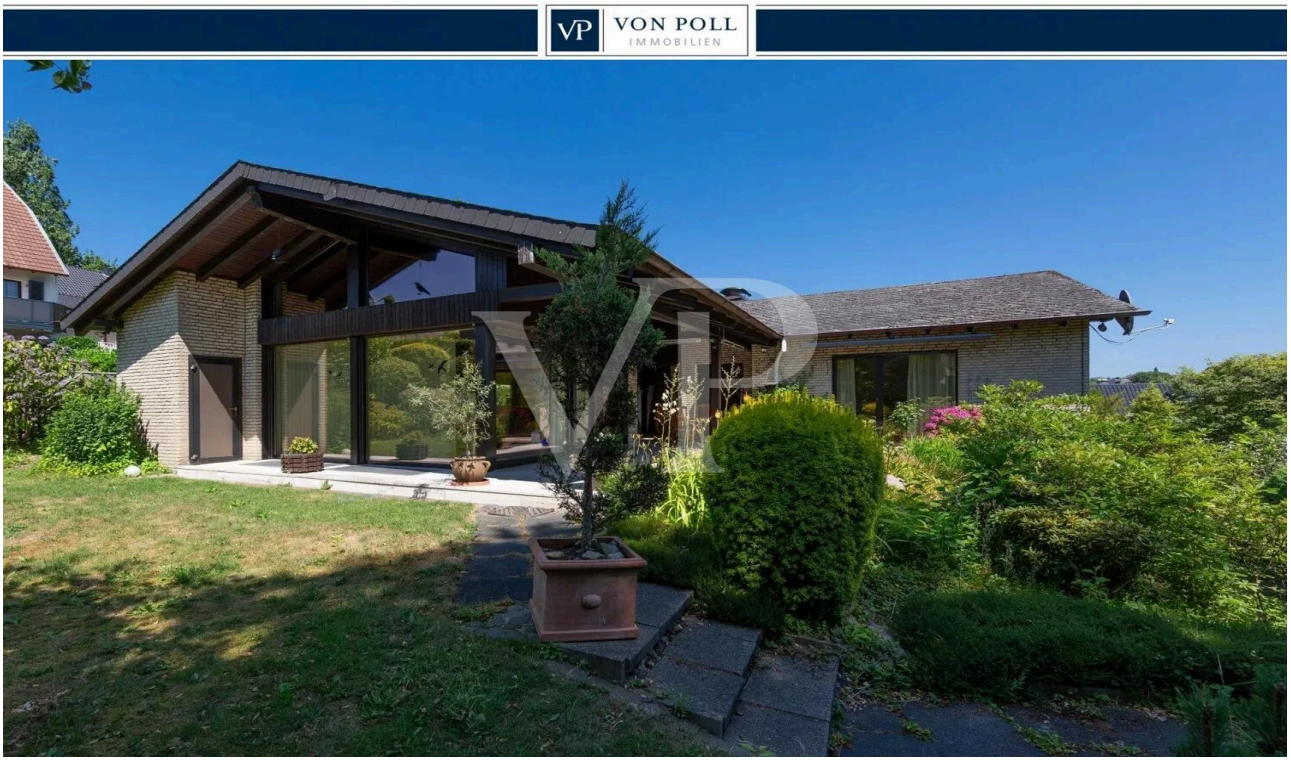
Dortmund – Höchsten

gepflegter Bungalow mit Pool und tollem Garten

Objektnummer: 26034082



KAUFPREIS: 980.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 220 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 812 m²

Objektnummer: 26034082 - 44267 Dortmund – Höchsten

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

Objektnummer: 26034082 - 44267 Dortmund – Höchsten

Auf einen Blick

Objektnummer	26034082
Wohnfläche	ca. 220 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1977
Stellplatz	3 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	980.000 EUR
Haustyp	Bungalow
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 190 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26034082 - 44267 Dortmund – Höchsten

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	202.09 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	23.07.2036	Energie-Effizienzklasse	G
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2025

Objektnummer: 26034082 - 44267 Dortmund – Höchsten

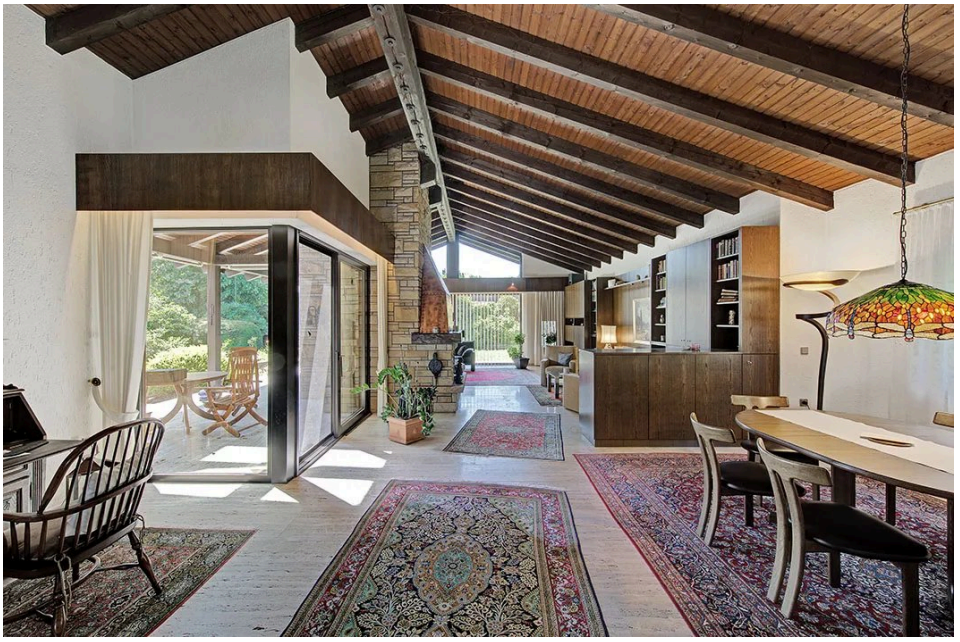
Die Immobilie





Objektnummer: 26034082 - 44267 Dortmund – Höchsten

Die Immobilie





Objektnummer: 26034082 - 44267 Dortmund – Höchsten

Die Immobilie





Objektnummer: 26034082 - 44267 Dortmund – Höchsten

Die Immobilie





Objektnummer: 26034082 - 44267 Dortmund – Höchsten

Die Immobilie





Objektnummer: 26034082 - 44267 Dortmund – Höchsten

Die Immobilie





Objektnummer: 26034082 - 44267 Dortmund – Höchsten

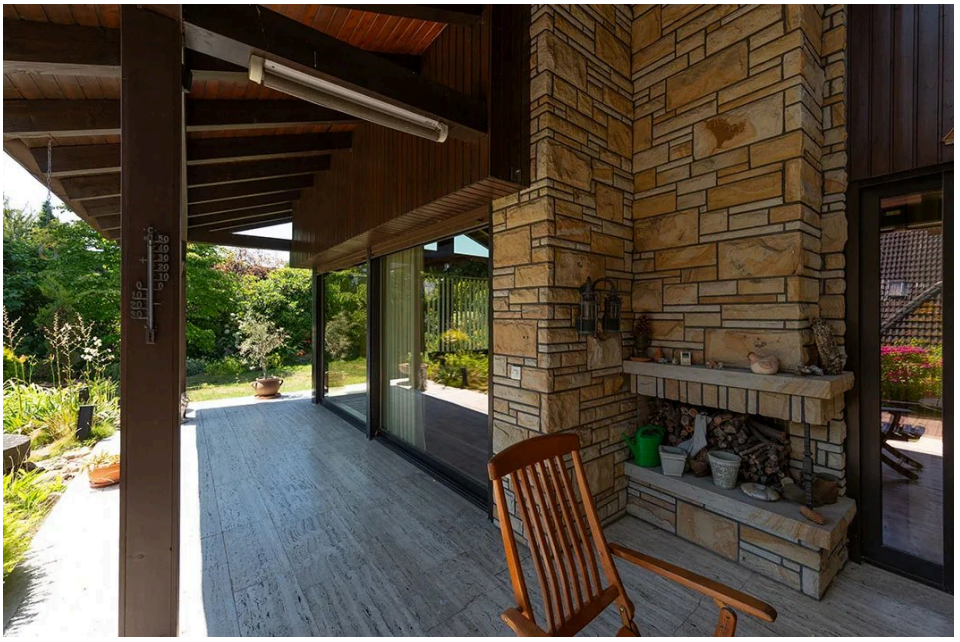
Die Immobilie





Objektnummer: 26034082 - 44267 Dortmund – Höchsten

Die Immobilie





Objektnummer: 26034082 - 44267 Dortmund – Höchsten

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin:

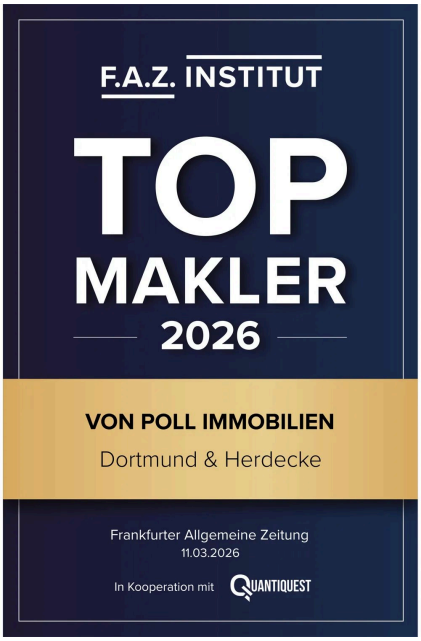
T.: 0231-49 66 55 0

www.von-poll.com

Objektnummer: 26034082 - 44267 Dortmund – Höchsten

Die Immobilie





Objektnummer: 26034082 - 44267 Dortmund – Höchsten

Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 26034082 - 44267 Dortmund – Höchsten

Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 26034082 - 44267 Dortmund – Höchsten

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26034082 - 44267 Dortmund – Höchsten

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: 26034082 - 44267 Dortmund – Höchsten

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