

Dortmund – Berghofen

# Maisonettewohnung mit herrlichem Blick ins Grüne in der Berghofer Mark

Objektnummer: 25034018



MIETPREIS: 1.368 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 114 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: 25034018 - 44267 Dortmund – Berghofen

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

Objektnummer: 25034018 - 44267 Dortmund – Berghofen

## Auf einen Blick

|              |                                   |
|--------------|-----------------------------------|
| Objektnummer | 25034018                          |
| Wohnfläche   | ca. 114 m²                        |
| Etage        | 2                                 |
| Zimmer       | 3.5                               |
| Schlafzimmer | 2                                 |
| Badezimmer   | 2                                 |
| Baujahr      | 1998                              |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage, 80<br>EUR (Miete) |

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Mietpreis                     | 1.368 EUR                        |
| Nebenkosten                   | 200 EUR                          |
| Wohnung                       | Maisonette                       |
| Modernisierung /<br>Sanierung | 2024                             |
| Bauweise                      | Massiv                           |
| Nutzfläche                    | ca. 5 m²                         |
| Ausstattung                   | Gäste-WC,<br>Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 25034018 - 44267 Dortmund – Berghofen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |               |                             |               |
|----------------------------|---------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Etagenheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH     |
| Wesentlicher Energieträger | Gas           | Endenergieverbrauch         | 85.50 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 14.08.2033    | Energie-Effizienzklasse     | C             |
| Befuerung                  | Gas           | Baujahr laut Energieausweis | 1997          |

Objektnummer: 25034018 - 44267 Dortmund – Berghofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25034018 - 44267 Dortmund – Berghofen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25034018 - 44267 Dortmund – Berghofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25034018 - 44267 Dortmund – Berghofen

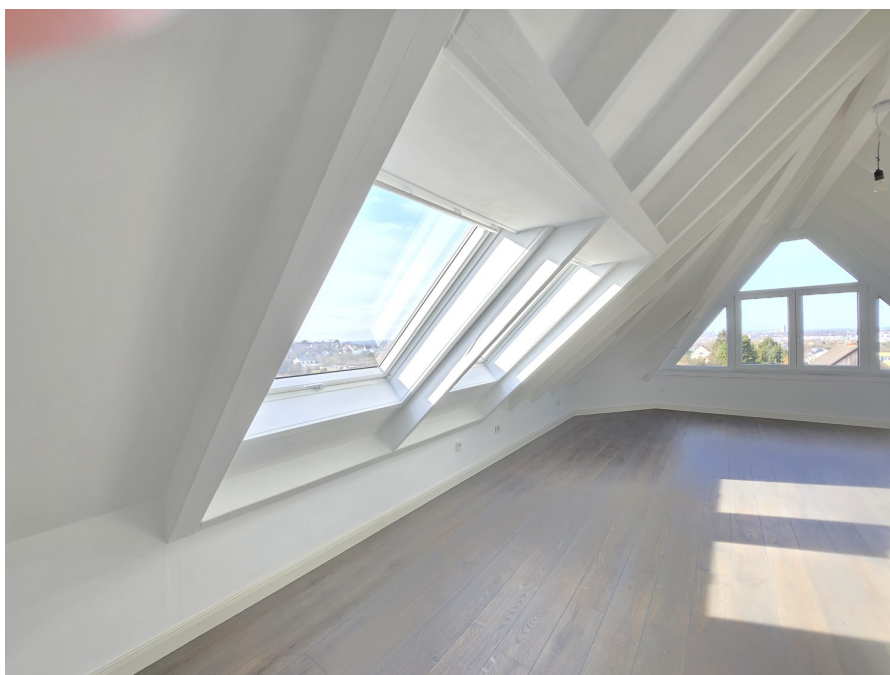
## Die Immobilie





Objektnummer: 25034018 - 44267 Dortmund – Berghofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25034018 - 44267 Dortmund – Berghofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25034018 - 44267 Dortmund – Berghofen

## Die Immobilie



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2024

**Top-Makler Dortmund**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25

Objektnummer: 25034018 - 44267 Dortmund – Berghofen

## Ein erster Eindruck

Die angebotene Maisonettwohnung befindet sich in privilegierter Lage der Berghofer Mark und überzeugt durch die klassische Ausstattung, sowie den herrlichen Blick ins Grüne. Auf der Grundebene der Wohnung in der zweiten Etage befindet sich das große Wohn-/ Esszimmer mit halboffener Küche und Zugang zum Balkon. Von hier aus genießt man einen phänomenalen Blick. Eine moderne Einbauküche wird dem Mieter zur Nutzung überlassen. Ein Zimmer -welches sich ideal als Arbeitszimmer anbietet-, ein separates Gäste-WC und ein geräumiges Badezimmer mit Badewanne und Dusche komplettieren diese Etage. Im ausgebauten Spitzboden befindet sich das offene Schlafzimmer mit hochwertigem Parkettboden und ebenfalls grandiosem Ausblick. Ein weiteres Badezimmer mit Dusche ist vorhanden. Ein Kellerraum bietet Stauraum. Ein Tiefgaragenstellplatz kann optional angemietet werden. Die Wohnung eignet sich ideal für Paare.

Objektnummer: 25034018 - 44267 Dortmund – Berghofen

## Ausstattung und Details

Fußbodenheizung

Marmor- und Parkettböden

Balkon mit herrlichem Blick ins Grüne

Einbauküche

Gäste-WC

zwei Badezimmer

Tiefgaragenstellplatz kann optional angemietet werden für 80€/ monatlich

Kellerraum



Objektnummer: 25034018 - 44267 Dortmund – Berghofen

## Alles zum Standort

Die Berghofer Mark befindet sich im Südosten Dortmunds und ist ein beliebter, bevorzugter Wohnort. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs können im Ortskern von Berghofen, am Höchsten oder in Schwerte erledigt werden. Die Verkehrsanbindung ist durch die Nähe zur B236 sehr gut. Der Schwerter Wald lädt zum Spazieren und Joggen ein.

Objektnummer: 25034018 - 44267 Dortmund – Berghofen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.8.2033. Endenergieverbrauch beträgt 85.50 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 25034018 - 44267 Dortmund – Berghofen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Deniz Secer

---

Feldbank 1 Dortmund

E-Mail: [dortmund@von-poll.com](mailto:dortmund@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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