

Dortmund – Brackel

# Hochwertig ausgestatteter Bungalow in ruhiger Lage von Hohenbuschei

CODICE OGGETTO: 24034032



PREZZO D'ACQUISTO: 685.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 135 m<sup>2</sup> • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 493 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24034032 - 44309 Dortmund – Brackel

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

CODICE OGGETTO: 24034032 - 44309 Dortmund – Brackel

## A colpo d'occhio

|                     |                |
|---------------------|----------------|
| CODICE OGGETTO      | 24034032       |
| Superficie netta    | ca. 135 m²     |
| Tipologia tetto     | a padiglione   |
| DISPONIBILE DAL     | Previo accordo |
| Vani                | 3              |
| Camere da letto     | 2              |
| Bagni               | 1              |
| Anno di costruzione | 2015           |
| Garage/Posto auto   | 2 x Garage     |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 685.000 EUR                                                               |
| Casa                   |                                                                           |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda       | ca. 33 m²                                                                 |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune                        |

CODICE OGGETTO: 24034032 - 44309 Dortmund – Brackel

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | GAS           |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 11.09.2033    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                 |                                     |
|---------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica       | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia       | 47.00 kWh/m²a                       |
| Classe di efficienza energetica | A                                   |

CODICE OGGETTO: 24034032 - 44309 Dortmund – Brackel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24034032 - 44309 Dortmund – Brackel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24034032 - 44309 Dortmund – Brackel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24034032 - 44309 Dortmund – Brackel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24034032 - 44309 Dortmund – Brackel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24034032 - 44309 Dortmund – Brackel

## La proprietà



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**  
HEFT 10/2023

**Top-Makler Dortmund**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

CODICE OGGETTO: 24034032 - 44309 Dortmund – Brackel

## La proprietà

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

**CODICE OGGETTO: 24034032 - 44309 Dortmund – Brackel**

## Una prima impressione

Der junge Bungalow befindet sich ruhiger Lage von Hohenbuschei und überzeugt durch seine hochwertige, durchdachte Ausstattung. Besonders auf Sicherheit wurde hier viel Wert gelegt. Neben einer Alarmanlage mit Überwachungskamera, wurden Fenster mit Sicherheitsglas und eine einbruchsichere Haustür eingebaut. Der Bungalow bietet neben dem geräumigem Wohnzimmer mit offener Küche zwei Schlafräume. Durch das Versetzen der Küche wäre auch ein drittes Schlafzimmer realisierbar. Das luxuriöse Badezimmer ist mit einer großen, ebenerdigen Dusche ausgestattet. Ein separates Gäste-WC ist ebenfalls vorhanden. Ein Hauswirtschaftsraum bietet Stauraum. Das Dachgeschoss kann bei Bedarf ausgebaut werden. Ein absolutes Highlight ist der liebevoll angelegte Garten mit zwei großen Terrassen und Gartenhaus. Eine Doppelgarage mit zwei Sektionaltoren bietet zwei Stellplätze, sowie zusätzlichen Stauraum.

**CODICE OGGETTO: 24034032 - 44309 Dortmund – Brackel**

## Dettagli dei servizi

- barrierefreier Architektenbungalow
- hochwertige, gehobene Ausstattung
- kabelgebundene Alarmanlage
- Überwachungskamera
- Bewegungsmelder
- elektrische Rollläden aus Aluminium mit Zeitschaltuhr
- Fenster mit Sicherheitsglas WK2
- hochwertige Haustür WK2
- verlinkerte Fassade
- Dachboden kann ausgebaut werden
- moderne Fliesen- und Parkettböden
- Doppelgarage mit 2 Sektionaltoren
- Gartenhaus
- Terrasse mit Markise
- überdachte Terrasse
- Solarpanels

**CODICE OGGETTO: 24034032 - 44309 Dortmund – Brackel**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Sackgasse in bester Lage von Brackel. Brackel ist ein östlicher Dortmunder Vorort, welcher vor Allem durch seine gute Infrastruktur und die gute Verkehrsanbindung überzeugt. Das neue Wohngebiet Hohenbuschei liegt im Grünen und bietet tolle Möglichkeiten, spazieren oder joggen zu gehen oder sonstigen sportlichen Aktivitäten nachzugehen. Auch ein Golfplatz befindet sich in direkter Nähe. Ein Supermarkt ist fußläufig erreichbar. Schulen und Kindergärten sind gut zu erreichen. Die Dortmunder Innenstadt erreicht man in etwa 15 Minuten.

**CODICE OGGETTO: 24034032 - 44309 Dortmund – Brackel**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.9.2033. Endenergieverbrauch beträgt 47.00 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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.

**CODICE OGGETTO: 24034032 - 44309 Dortmund – Brackel**

## Partner di contatto

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

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)