

Dortmund – Brackel

# Hochwertig ausgestatteter Bungalow in ruhiger Lage von Hohenbuschei

????????? ??????????: 24034032



???? ??????: 685.000 EUR • ??????????: ca. 135 m<sup>2</sup> • ??????: 3 • ?????? ????: 493 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 24034032 - 44309 Dortmund – Brackel

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 24034032 - 44309 Dortmund – Brackel

?? ??? ??????

|                      |                        |                          |   |
|----------------------|------------------------|--------------------------|---|
| ???????? ??????????  | 24034032               | ????? ???????            | 685.000 EUR   |
| ????????????         | ca. 135 m <sup>2</sup> | ??????                   |   |
| ?????? ???????       | ????????????????       | ????????????             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| ?????????????? ???   | ?????????? ?? ??       |                          |   |
| ??????????           | 3                      | ??????????               | ????????  |
| ?????????????? ???   | 2                      | ????????????????         |   |
| ????????????         |                        | ???????????????????????? | ca. 33 m <sup>2</sup>   |
| ????????????         | 1                      | ??????                   |   |
| ????? ?????????????  | 2015                   | ????????                 | ?????????, WC   |
| ?????? ????????????? | 2 x ???????            |                          | ?????????????, ??????   |

???????? ??????????: 24034032 - 44309 Dortmund – Brackel

?????????????? ????????????

| ???????????        | ?????????? ??????????? | ?????????????????? | VERBRAUCH                  |
|--------------------|------------------------|--------------------|----------------------------|
| ???????????        |                        | ???????????        |                            |
| ????? ???????????? | ??????                 | ???????            | 47.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| ??????????????     | 11.09.2033             | ??????????????     |                            |
| ?????????????????? |                        | ??????????????     |                            |
| ?????????? ???     |                        | ?????????????      | A                          |
| ????? ???????????? | ??????                 | ??????????????     |                            |
|                    |                        | ?????????????      |                            |

???????? ??????????: 24034032 - 44309 Dortmund – Brackel

?? ?????????



???????? ?????????: 24034032 - 44309 Dortmund – Brackel

?? ?????????



???????? ??????????: 24034032 - 44309 Dortmund – Brackel

?? ?????????



??????? ????????: 24034032 - 44309 Dortmund – Brackel

?? ????????





???????? ??????????: 24034032 - 44309 Dortmund – Brackel

?? ?????????



???????? ??????????: 24034032 - 44309 Dortmund – Brackel

?? ?????????



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**  
HEFT 10/2023

**Top-Makler Dortmund**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

???????? ??????????: 24034032 - 44309 Dortmund – Brackel

?? ?????????

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)

??????? ???????: 24034032 - 44309 Dortmund – Brackel

??? ?????? ???????????

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 einbruchssichere 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 aboslutes Highlight ist der liebevoll angelegte Garten mit zwei großen Terrassen und Gartenhaus. Eine Doppelgarage mit zwei Sektionaltoren bietet zwei Stellplätze, sowie zusätzlichen Stauraum.

??????? ???????: 24034032 - 44309 Dortmund – Brackel

???????????????? ???? ??????????

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

???????? ??????????: 24034032 - 44309 Dortmund – Brackel

??? ??? ??? ????????????

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.

??????? ???????: 24034032 - 44309 Dortmund – Brackel

????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.9.2033.  
 Endenergieverbrauch beträgt 47.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

???????? ??????????: 24034032 - 44309 Dortmund – Brackel

?????????????? ???????????????????

??? ????????????????? ??????????????, ????????????????? ?? ??? ?????????? ????????????????? ???:

Deniz Secer

---

Feldbank 1 ??????????????  
E-Mail: dortmund@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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