

**Objekt-Nr.: 7871****Ruhige Etagenwohnung in Dortmund-Berghofen zu verkaufen!**Objekt im Internet aufrufen**Standort**

44269 Dortmund Berghofen  
Deutschland

**Wichtige Parameter**

Kaufpreis: **235.000,00 EUR**  
Wohnfläche: **92 m<sup>2</sup>**  
Zimmer: **4**  
Baujahr: **1975**

**Ansprechpartner**

**immoweb AG**  
Herr Noah Hunk  
**Telefon:**  
0231 / 398 19 70  
**Fax:**  
0231 / 398 19 79  
**Email**  
n.hunk@immoweb.de

**Anbieter**

immoweb.de - Büro Lünen  
Dipl.-Ing. Thomas Schlüchter  
Gewerbeerlaubnis gem. §34c GewO  
wurde erteilt durch Kreis Unna

**Firmendaten**

UID: DE813927585  
Registernr.: 21043  
Registergericht: HRB Dortmund

**Adresse**

Dortmunder Straße 5  
44536 Lünen  
Deutschland

**Kontakt**

Tel.: +49 (0)231 - 398 19 70  
Fax.: +49 (0)231 - 398 19 79  
Mail: info@immoweb.de

## Lage

Die Eigentumswohnung befindet sich in Dortmund-Berghofen, einem der gefragten und grünen Stadtteile im Dortmunder Süden. Die Umgebung zeichnet sich durch eine angenehme, familienfreundliche Wohnatmosphäre und eine sehr gute Infrastruktur aus.

Eine besondere Attraktion der Umgebung ist das Lohbachtal, ein idyllisches Naherholungsgebiet mit weitläufigen Wiesen, gepflegten Spazierwegen und zahlreichen Sitzgelegenheiten. Hier finden Anwohner Ruhe und Erholung direkt vor der Haustür. Für Familien bietet das Areal zudem einen großzügigen Spielplatz mit angrenzendem Bolzplatz, der zum Spielen und Verweilen einlädt. Inmitten des Lohbachtals befindet sich außerdem der Tennisplatz des örtlichen Vereins mit einem kleinen, gemütlichen Lokal – ideal für Sportbegeisterte und gesellige Stunden. Das Naherholungsgebiet ist in nur etwa fünf Gehminuten bequem erreichbar.

In unmittelbarer Nähe liegt ebenfalls der beliebte Phoenixsee, welcher mit dem Auto in wenigen Minuten erreichbar ist. Dieser lädt zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und zum Verweilen am Wasser ein. Die Verbindung aus Natur, Freizeitwert und urbaner Nähe macht diesen Standort besonders attraktiv.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten sind in Berghofen und den angrenzenden Stadtteilen schnell erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend – Bus- und Bahnlinien sorgen für eine schnelle Verbindung in die Dortmunder Innenstadt und zu umliegenden Stadtteilen. Auch die Autobahnen A1 und A45 sind gut erreichbar und bieten eine gute regionale und überregionale Verkehrsanbindung.

## Beschreibung

Diese gepflegte Eigentumswohnung aus dem Baujahr 1975 überzeugt durch ihre solide Bausubstanz und eine kontinuierliche Modernisierung in den letzten Jahren. Auf einer Wohnfläche von ca. 92 m<sup>2</sup> bietet sie großzügig geschnittene Räume und ein angenehmes Wohnambiente. Zu der Wohnung gehört ein Stellplatz vor dem Haus.

Die Wohnung befindet sich in einem sehr guten Erhaltungszustand. Die Fenster wurden etwa im Jahr 2010 erneuert (bis auf das Fenster im Wohnzimmer) und die Fassade wurde ca. 2009 überarbeitet. Eine Gaszentralheizung aus dem Jahr 2020 sorgt für eine zeitgemäße und wirtschaftliche Wärmeversorgung.

Die Raumauflistung ist funktional und bietet ausreichend Platz für verschiedene Wohnkonzepte. Helle Zimmer, ein durchdachter Grundriss und eine angenehme Wohnatmosphäre zeichnen die Immobilie aus.

Die monatlichen Nebenkosten betragen derzeit ca. 462 €.

Insgesamt handelt es sich um eine attraktive Eigentumswohnung mit solider Ausstattung und gepflegtem Gesamtzustand – ideal für Eigennutzer oder Kapitalanleger, die Wert auf eine beständige Immobilie legen.

## Anbieter

immoweb.de - Büro Lünen  
Dipl.-Ing. Thomas Schlüchter  
Gewerbeerlaubnis gem. §34c GewO  
wurde erteilt durch Kreis Unna

## Firmendaten

UID: DE813927585  
Registernr.: 21043  
Registergericht: HRB Dortmund

## Adresse

Dortmunder Straße 5  
44536 Lünen  
Deutschland

## Kontakt

Tel.: +49 (0)231 - 398 19 70  
Fax.: +49 (0)231 - 398 19 79  
Mail: info@immoweb.de

## Ausstattung

- Baujahr: 1975
- Wohnfläche: ca. 92 m<sup>2</sup>
- 1 Stellplatz
- Fenster: erneuert ca. 2010
- Fassade: saniert ca. 2009
- Heizung: Gaszentralheizung, Baujahr ca. 2020
- Monatliche Nebenkosten: ca. 462 €
- Gepflegter Gesamtzustand

## Sonstiges

Haben wir Ihr Interesse geweckt - Ihnen gefällt das Objekt?

Zögern Sie nicht und melden Sie sich bei uns - sehr gerne stehen wir bei Fragen und Wünschen, sowie für weitere Informationen rund um das Angebot zur Verfügung.

Sie haben Fragen oder wünschen einen Besichtigungstermin?

Ihr Ansprechpartner:

Noah Hunk

E-Mail: n.hunk@immoweb.de

Wir freuen uns über Ihren Anruf und Ihren Besuch auf unserer Internetseite [www.immoweb.de](http://www.immoweb.de)

Die Erstellung eines Energieausweises wurde beauftragt und dieses Exposé wird umgehend nach Fertigstellung des Energieausweises überarbeitet. Der Ausweis wird Ihnen spätestens bei einer Besichtigung übergeben.

Die in diesem Exposé gemachten Angaben beruhen auf Auskünften des Eigentümers oder vorgelegten Plänen und Berechnungen. Wir übernehmen daher keine Haftung, insbesondere für Flächenangaben, Grundrisse oder Lageskizzen.

### Anbieter

immoweb.de - Büro Lünen  
Dipl.-Ing. Thomas Schlüchter  
Gewerbeerlaubnis gem. §34c GewO  
wurde erteilt durch Kreis Unna

### Firmendaten

UID: DE813927585  
Registernr.: 21043  
Registergericht: HRB Dortmund

### Adresse

Dortmunder Straße 5  
44536 Lünen  
Deutschland

### Kontakt

Tel.: +49 (0)231 - 398 19 70  
Fax.: +49 (0)231 - 398 19 79  
Mail: [info@immoweb.de](mailto:info@immoweb.de)

## Preise

Kaufpreis: **235.000,00 EUR**

Provisionspflicht: **Ja**

Mehrwertsteuersatz (%): **19,00 %**

Hausgeld: **462,00 EUR**

(Außen)-Courtage: **3,57 inkl. Mwst**

## Zustand

Baujahr: **1975**

## Flächen

Wohnfläche (m<sup>2</sup>): **92 m<sup>2</sup>**

Anzahl der Zimmer: **4**

## Anbieter

immoweb.de - Büro Lünen

Dipl.-Ing. Thomas Schlüchter

Gewerbeerlaubnis gem. §34c GewO

wurde erteilt durch Kreis Unna

## Firmendaten

UID: DE813927585

Registernr.: 21043

Registergericht: HRB Dortmund

## Adresse

Dortmunder Straße 5

44536 Lünen

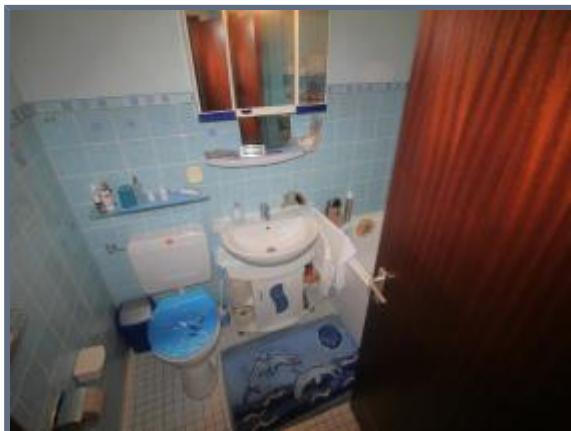
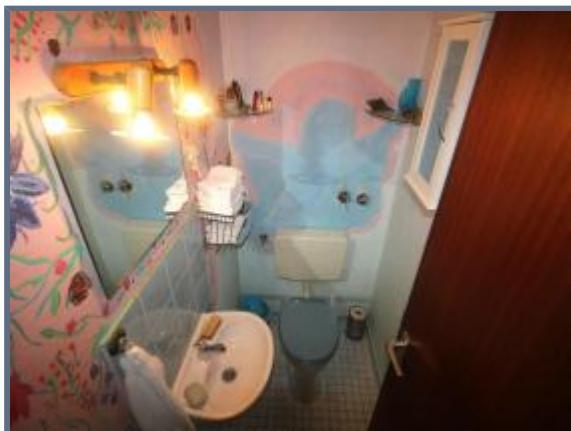
Deutschland

## Kontakt

Tel.: +49 (0)231 - 398 19 70

Fax.: +49 (0)231 - 398 19 79

Mail: info@immoweb.de

**Bilder****Anbieter**

immoweb.de - Büro Lünen  
Dipl.-Ing. Thomas Schlüchter  
Gewerbeerlaubnis gem. §34c GewO  
wurde erteilt durch Kreis Unna

**Firmendaten**

UID: DE813927585  
Registernr.: 21043  
Registergericht: HRB Dortmund

**Adresse**

Dortmunder Straße 5  
44536 Lünen  
Deutschland

**Kontakt**

Tel.: +49 (0)231 - 398 19 70  
Fax.: +49 (0)231 - 398 19 79  
Mail: info@immoweb.de