

Dortmund – Bittermark

Zweifamilienhaus mit großem Garten

Objektnummer: 25034012



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 570.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 255 m² • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 1.323 m²

Objektnummer: 25034012 - 44229 Dortmund – Bittermark

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

Objektnummer: 25034012 - 44229 Dortmund – Bittermark

Auf einen Blick

Objektnummer	25034012
Wohnfläche	ca. 255 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	10
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1950
Stellplatz	4 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	570.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 136 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25034012 - 44229 Dortmund – Bittermark

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	181.80 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	01.12.2032	Energie-Effizienzklasse	F
Befeuernng	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2010

Objektnummer: 25034012 - 44229 Dortmund – Bittermark

Die Immobilie



Objektnummer: 25034012 - 44229 Dortmund – Bittermark

Die Immobilie



Objektnummer: 25034012 - 44229 Dortmund – Bittermark

Die Immobilie



Objektnummer: 25034012 - 44229 Dortmund – Bittermark

Die Immobilie



Objektnummer: 25034012 - 44229 Dortmund – Bittermark

Die Immobilie



Objektnummer: 25034012 - 44229 Dortmund – Bittermark

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: 25034012 - 44229 Dortmund – Bittermark

Ein erster Eindruck

Das Zweifamilienhaus befindet sich in toller Lage der Bittermark und verfügt über eine Gesamtwohnfläche von ca. 255 m². Die Immobilie wurde Ende der 90er Jahre teilweise modernisiert/saniert, befindet sich jedoch in Teilen in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Das Haus bietet zwei separate Wohneinheiten, die sich über zwei Etagen erstrecken. Jede der Wohneinheiten verfügt über mehrere Schlafzimmer, Badezimmer, eine Küche und ein Wohnzimmer. Die Raumaufteilung ist optimal gestaltet und bietet viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Highlight ist der weitläufige Garten, der viel Potenzial für individuelle Gartengestaltung bietet. Hier können Sie Ihre eigene grüne Oase genießen und sich vom Alltag erholen. Durch die großzügige Grundstücksfläche haben Sie zudem ausreichend Platz für Außenaktivitäten und können die Natur in vollen Zügen genießen. Insgesamt handelt es sich bei dieser Immobilie um eine ideale Gelegenheit, ein Zuhause nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten. Mit viel Platz, einem großzügigen Garten und einer schönen Lage bietet dieses Zweifamilienhaus vielfältige Möglichkeiten für individuelle Wohnträume. Planen Sie Ihren Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Möglichkeiten dieses Objekts überzeugen.

Objektnummer: 25034012 - 44229 Dortmund – Bittermark

Alles zum Standort

Die Bittermark ist ein Stadtteil im Süd von Dortmund und zeichnet sich durch seine grüne Umgebung und die Nähe zum Naturschutzgebiet "Dortmunder Rombergpark" aus. Die Gegend ist geprägt von Einfamilienhäusern und bietet eine ruhige und familienfreundliche Atmosphäre. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend und bietet eine angenehme Nachbarschaft. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in der Nähe und leicht zu erreichen. Die Umgebung lädt zu Spaziergängen ein und bietet eine hohe Lebensqualität für die ganze Familie.

Objektnummer: 25034012 - 44229 Dortmund – Bittermark

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.12.2032. Endenergiebedarf beträgt 181.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25034012 - 44229 Dortmund – Bittermark

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Deniz Secer

Feldbank 1 Dortmund

E-Mail: dortmund@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com