Dortmund – Bittermark

# Zweifamilienhaus als Doppelhaushälfte

***Objektnummer: 24034018x***

**KAUFPREIS:** 445.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 122 $m^2$ • **ZIMMER:** 4 • **GRUNDSTÜCK:** 858 $m^2$

**Objektnummer: 24034018x - 44229 Dortmund – Bittermark**


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

**Objektnummer: 24034018x - 44229 Dortmund – Bittermark**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 24034018x |
| Wohnfläche | ca. 122 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 4 |
| Schlafzimmer | 3 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 1960 |
| Stellplatz | 2 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 445.000 EUR |
| Haus | Zweifamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 50 m² |
| Ausstattung | Terrasse, Garten/-mitbenutzung |

**Objektnummer: 24034018x - 44229 Dortmund – Bittermark**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieausweis gültig bis | 06.06.2028 |
| Befeuerung | Gas |

| | |
|---|---|
| Energieinformationen | BEDARF |
| Endenergiebedarf | 187.40 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | F |
| Baujahr laut Energieausweis | 1960 |

**Objektnummer: 24034018x - 44229 Dortmund – Bittermark**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24034018x - 44229 Dortmund – Bittermark**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24034018x - 44229 Dortmund – Bittermark**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24034018x - 44229 Dortmund – Bittermark**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24034018x - 44229 Dortmund – Bittermark**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24034018x - 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: 24034018x - 44229 Dortmund – Bittermark**

# Ein erster Eindruck

Bei der angebotenen Immobilie handelt es sich um ein Zweifamilienhaus in Form einer Doppelhaushälfte in ansprechender Lage der Dortmunder Bittermark. Die Erdgeschosswohnung steht bereits leer und kann hervorragend selbst genutzt werden. Die Wohnung im Obergeschoss ist vermietet. Hinter dem Haus befindet sich ein toller und großer Garten! Zwei Garagen sind Bestandteil des Angebotes. Die Immobilie befindet sich in gepflegtem, jedoch in größtenteils sanierungsbedürftigem Zustand. Die Gaszentralheizung ist erst kürzlich neu eingebaut worden und somit auf dem neuesten Stand.

**Objektnummer: 24034018x - 44229 Dortmund – Bittermark**

# Alles zum Standort

Die Bittermark ist ein gehobener Vorort im beliebten Dortmund Süden. Die Wohnbebauung der Bittermark ist primär durch Einfamilienhäuser geprägt. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Ärzte und Banken finden Sie in kurzer Entfernung. Sowohl ein Kindergarten als auch eine Grundschule sind bequem in wenigen Minuten zu Fuß zu erreichen. Eine Bushaltestelle ist fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen. Über die nahegelegene B54 sind Sie in etwa 10 Minuten in der Dortmunder Innenstadt und gelangen zu sämtlichen Autobahnen des Ruhrgebiets. In unmittelbarer Nähe befindet sich der Dortmunder Stadtforst. Eine der größten Waldflächen von Dortmund mit kilometerlangen Wegen für ausgiebige Wanderungen oder sportliche Aktivitäten.

**Objektnummer: 24034018x - 44229 Dortmund – Bittermark**

# Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.6.2028. Endenergiebedarf beträgt 187.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960. 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 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.

**Objektnummer: 24034018x - 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