

Dortmund – Bittermark

# Ein- bis Zweifamilienhaus mit großem Garten

Objektnummer: 25034047



KAUFPREIS: 549.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 255 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 1.323 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25034047 - 44229 Dortmund – Bittermark

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

Objektnummer: 25034047 - 44229 Dortmund – Bittermark

## Auf einen Blick

Objektnummer	25034047
Wohnfläche	ca. 255 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	10
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1950
Stellplatz	4 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	549.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 136 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25034047 - 44229 Dortmund – Bittermark

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	181.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	01.12.2032	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2010

Objektnummer: 25034047 - 44229 Dortmund – Bittermark

## Die Immobilie



Objektnummer: 25034047 - 44229 Dortmund – Bittermark

## Die Immobilie



Objektnummer: 25034047 - 44229 Dortmund – Bittermark

## Die Immobilie



Objektnummer: 25034047 - 44229 Dortmund – Bittermark

## Die Immobilie



Objektnummer: 25034047 - 44229 Dortmund – Bittermark

## Die Immobilie



Objektnummer: 25034047 - 44229 Dortmund – Bittermark

## Die Immobilie



Objektnummer: 25034047 - 44229 Dortmund – Bittermark

## Die Immobilie



Objektnummer: 25034047 - 44229 Dortmund – Bittermark

## Die Immobilie



Objektnummer: 25034047 - 44229 Dortmund – Bittermark

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

Objektnummer: 25034047 - 44229 Dortmund – Bittermark

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

Objektnummer: 25034047 - 44229 Dortmund – Bittermark

## Ein erster Eindruck

Das Zweifamilienhaus befindet sich in toller Lage der Bittermark und verfügt über eine Gesamtwohnfläche von ca. 255 m<sup>2</sup>.

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 Wohnräume. Planen Sie Ihren Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Möglichkeiten dieses Objekts überzeugen.

Objektnummer: 25034047 - 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: 25034047 - 44229 Dortmund – Bittermark

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 1.12.2032.  
Endenergiebedarf beträgt 181.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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: 25034047 - 44229 Dortmund – Bittermark

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Deniz Secer

---

Feldbank 1, 44265 Dortmund  
Tel.: +49 231 - 49 66 55 0  
E-Mail: [dortmund@von-poll.com](mailto:dortmund@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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