

Dortmund – Bittermark

# Modernisiertes Reihenmittelhaus mit viel Platz für die Familie

Objektnummer: 25034073



KAUFPREIS: 485.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 198 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 304 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25034073 - 44229 Dortmund – Bittermark

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

Objektnummer: 25034073 - 44229 Dortmund – Bittermark

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25034073   |
| Wohnfläche   | ca. 198 m² |
| Dachform     | Satteldach |
| Zimmer       | 6          |
| Schlafzimmer | 5          |
| Badezimmer   | 2          |
| Baujahr      | 1972       |
| Stellplatz   | 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 485.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Reihenmittel                                                              |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2024                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 10 m²                                                                 |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon                          |

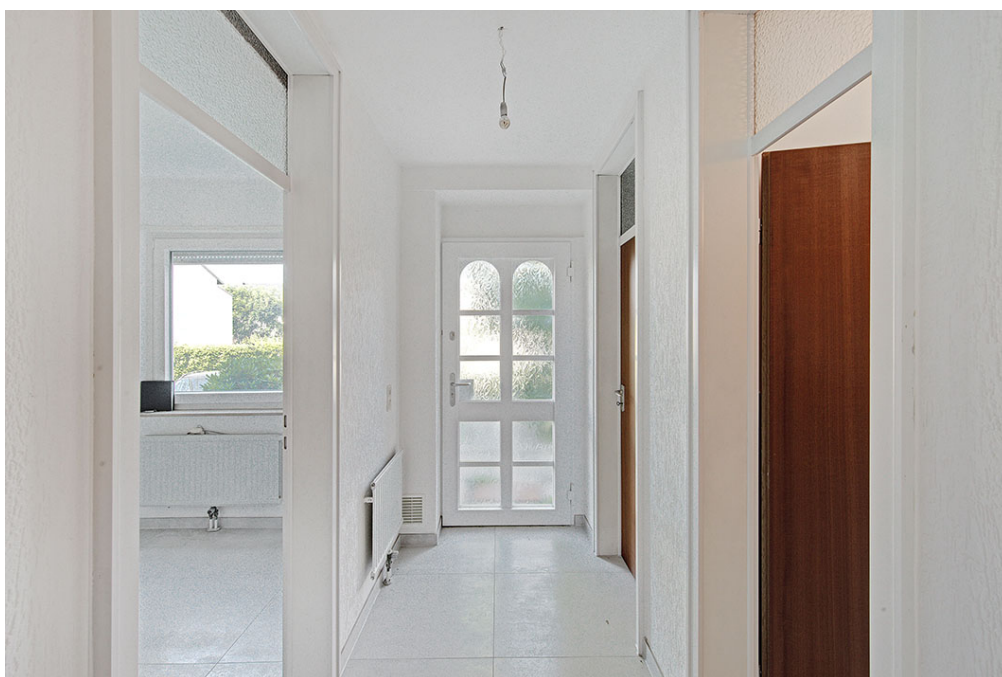
Objektnummer: 25034073 - 44229 Dortmund – Bittermark

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 143.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 29.11.2032     | Energie-Effizienzklasse     | E              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1972           |

Objektnummer: 25034073 - 44229 Dortmund – Bittermark

## Die Immobilie





Objektnummer: 25034073 - 44229 Dortmund – Bittermark

## Die Immobilie



Objektnummer: 25034073 - 44229 Dortmund – Bittermark

## Die Immobilie



Objektnummer: 25034073 - 44229 Dortmund – Bittermark

## Die Immobilie





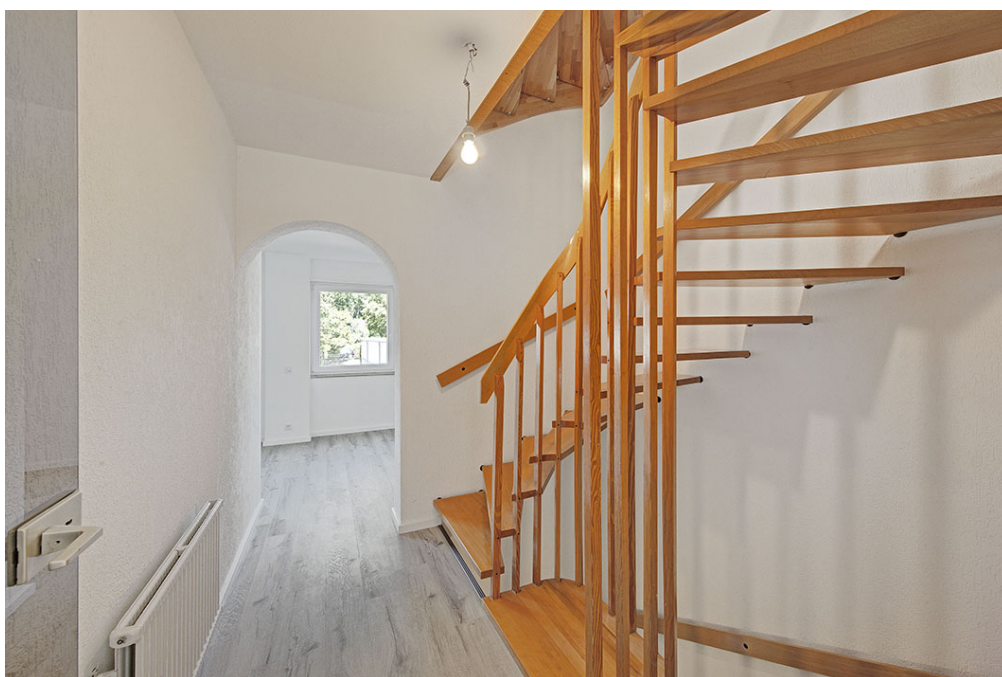
Objektnummer: 25034073 - 44229 Dortmund – Bittermark

## Die Immobilie



Objektnummer: 25034073 - 44229 Dortmund – Bittermark

## Die Immobilie





Objektnummer: 25034073 - 44229 Dortmund – Bittermark

## Die Immobilie



Objektnummer: 25034073 - 44229 Dortmund – Bittermark

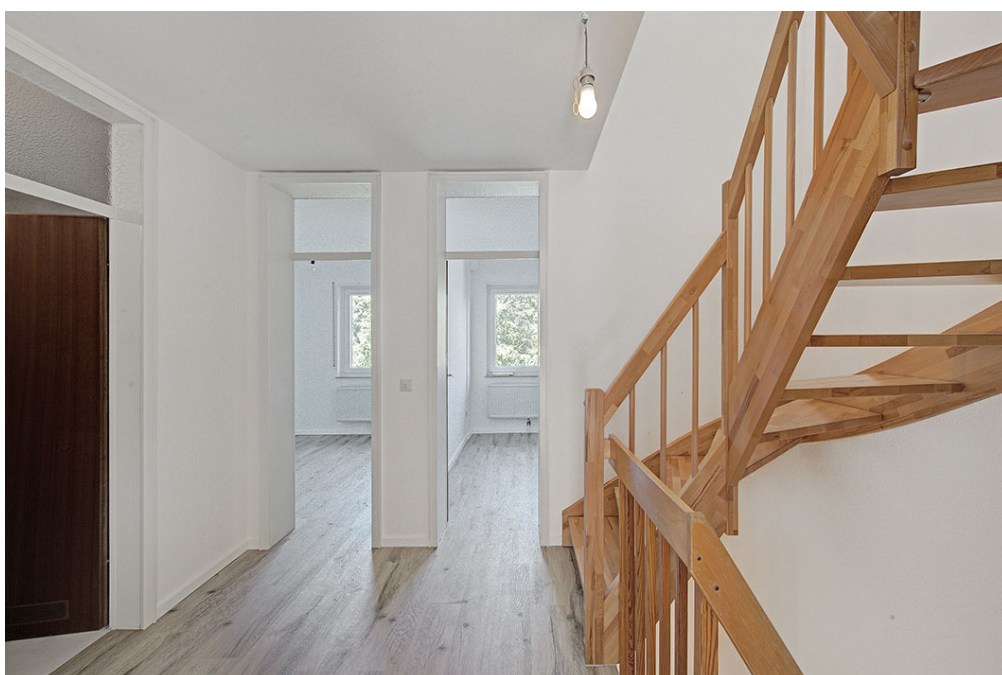
## Die Immobilie





Objektnummer: 25034073 - 44229 Dortmund – Bittermark

## Die Immobilie



Objektnummer: 25034073 - 44229 Dortmund – Bittermark

## Die Immobilie



Objektnummer: 25034073 - 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: 25034073 - 44229 Dortmund – Bittermark**

## Ein erster Eindruck

Dieses attraktive Reihennittelhaus mit ca. 198 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet in ruhiger Lage von Dortmund-Bittermark ein außergewöhnlich großzügiges Raumangebot und überzeugt durch seine durchdachte Aufteilung, sowie zahlreiche Modernisierungen.

Die Immobilie wurde in Hanglage errichtet. Der Zugang erfolgt von der Straßenseite auf der Eingangsebene.

Hier stehen Ihnen ein vielseitig nutzbarer Raum – ideal als Arbeits- oder Gästezimmer – sowie ein Gäste-WC zur Verfügung. Zusätzlich befinden sich auf dieser Ebene praktische Stau- und Kellerräume, sowie eine große Dusche.

Im darüber liegenden Wohngeschoss eröffnet sich das lichtdurchflutete, großzügige Wohnzimmer mit direktem Zugang in den gepflegten Garten. Die angrenzende Küche bietet kurze Wege und ausreichend Platz für die ganze Familie.

Das zweite Obergeschoss umfasst ein geräumiges Schlafzimmer mit eigenem Balkon mit Blick ins Grüne, zwei weitere Zimmer, die sich als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Büro eignen, sowie ein modern saniertes Badezimmer.

Das komplett ausgebaute Dachgeschoss stellt einen weiteren, großen und hellen Raum bereit – ideal als Rückzugsort, Hobbyraum oder Studio.

Der sonnige Garten mit Südausrichtung lädt zum Entspannen ein. Auf der sanierten Terrasse lässt es sich wunderbar verweilen. Eine Markise sorgt für angenehmen Schatten und macht die Terrasse zu einem vielseitig nutzbaren Freiluft-Wohnzimmer.

Eine Garage ergänzt das Angebot.

Modernisierungen:

In den letzten Jahren wurden diverse Sanierungen vorgenommen. Dazu gehören unter anderem neue Fenster, neue luxuriöse Biffar-Haustür, neue Bodenbeläge, der Einbau einer neuen Treppe zum Dachgeschoss sowie eine umfassende Isolierung des Dachbodens. Zudem wurden das Badezimmer und das Gäste-WC hochwertig saniert.

Diese großzügige Immobilie bietet viel Platz für Familien, Paare mit Homeoffice-Bedarf oder Alle, die ein flexibles Wohnkonzept schätzen.

Objektnummer: 25034073 - 44229 Dortmund – Bittermark

## Ausstattung und Details

umfassend sanierter Zustand in folgenden Bereichen:

- Haustür
- Fenster
- Ausbau/ Isolierung Dachgeschoss
- Terrasse
- Fußböden
- Bäder
- Rollläden
- Garage
- herrlicher Garten

Objektnummer: 25034073 - 44229 Dortmund – Bittermark

## Alles zum Standort

Bittermark besticht durch exklusives, ruhiges Wohnen in naturnaher Umgebung, ideal für Familien, Ruhesuchende oder Pendler mit dem Anspruch auf hohe Lebensqualität. Der Stadtteil vereint Waldnähe, gehobene Bebauung, moderate Infrastruktur, solide Anbindung an städtisches Leben und eine exklusive Position auf dem Immobilienmarkt.



Objektnummer: 25034073 - 44229 Dortmund – Bittermark

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 29.11.2032.  
Endenergiebedarf beträgt 143.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 25034073 - 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)