

**Dortmund - Bittermark**

# Modern und großzügig: Einfamilienhaus in Top-Lage des Dortmunder Südens

**Objektnummer: 26034009**



**KAUFPREIS: 1.090.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 194 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 734 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26034009 - 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: 26034009 - 44229 Dortmund - Bittermark

## Auf einen Blick

Objektnummer	26034009	Kaufpreis	1.090.000 EUR
Wohnfläche	ca. 194 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Zimmer	5	Modernisierung / Sanierung	2025
Schlafzimmer	3	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 40 m <sup>2</sup>
Baujahr	2005	Ausstattung	Terrasse, Gäste- WC, Garten/- mitbenutzung, Einbauküche
Stellplatz	4 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 26034009 - 44229 Dortmund - Bittermark

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	93.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	14.01.2036	Energieeffizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2005

Objektnummer: 26034009 - 44229 Dortmund - Bittermark

## Die Immobilie



Objektnummer: 26034009 - 44229 Dortmund - Bittermark

## Die Immobilie



Objektnummer: 26034009 - 44229 Dortmund - Bittermark

## Die Immobilie



Objektnummer: 26034009 - 44229 Dortmund - Bittermark

## Die Immobilie



Objektnummer: 26034009 - 44229 Dortmund - Bittermark

## Die Immobilie



Objektnummer: 26034009 - 44229 Dortmund - Bittermark

## Die Immobilie



Objektnummer: 26034009 - 44229 Dortmund - Bittermark

## Die Immobilie



Objektnummer: 26034009 - 44229 Dortmund - Bittermark

## Die Immobilie



Objektnummer: 26034009 - 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

Objektnummer: 26034009 - 44229 Dortmund - Bittermark

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



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)

# Capital



**MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN**

**Top-Makler Dortmund**



Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 10/26

Objektnummer: 26034009 - 44229 Dortmund - Bittermark

## Die Immobilie



Objektnummer: 26034009 - 44229 Dortmund - Bittermark

## Die Immobilie



Objektnummer: 26034009 - 44229 Dortmund - Bittermark

## Die Immobilie



Objektnummer: 26034009 - 44229 Dortmund - Bittermark

## Die Immobilie



Objektnummer: 26034009 - 44229 Dortmund - Bittermark

## Die Immobilie



Objektnummer: 26034009 - 44229 Dortmund - Bittermark

## Die Immobilie



Objektnummer: 26034009 - 44229 Dortmund - Bittermark

## Die Immobilie



Objektnummer: 26034009 - 44229 Dortmund - Bittermark

## Die Immobilie



Objektnummer: 26034009 - 44229 Dortmund - Bittermark

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



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)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



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: 26034009 - 44229 Dortmund - Bittermark

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26034009 - 44229 Dortmund - Bittermark**

## Ein erster Eindruck

Willkommen zu einem besonderen Angebot:

Dieses moderne Einfamilienhaus aus dem Jahr 2005 bietet Ihnen auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 194 m<sup>2</sup> sowie einem Grundstück von ca. 734 m<sup>2</sup> ein erstklassiges Zuhause für Ihre Familie.

Das Haus überzeugt durch seine durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung. Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein freundlicher, weitläufiger Eingangsbereich. Das Herzstück im Erdgeschoss bildet der helle, offene Wohn- und Essbereich mit Zugang zu den Terrassen und zum Garten. Große Fensterflächen sorgen für eine lichtdurchflutete Atmosphäre zu jeder Tageszeit. Die moderne Küche schließt sich unmittelbar an den Essbereich an und bietet ausreichend Platz für Ihre individuellen Küchengeräte.

Das Haus verfügt insgesamt über fünf großzügig geschnittene Zimmer. Drei Schlafzimmer bieten Ihnen und Ihrer Familie Rückzugsmöglichkeiten und Privatsphäre. Zwei geschmackvoll gestaltete Badezimmer – jeweils mit hochwertigen Sanitärobjekten, modernen Duschen und Badewannen – decken unterschiedliche Bedürfnisse im Tagesablauf komfortabel ab. Die Innenausstattung zeichnet sich durch Materialien aus, die sowohl optisch als auch haptisch hochwertige Wohnqualität gewährleisten. Hochwertige Parkett- und Fliesenböden, moderne ALU-Fenster und Türen sowie geschmackvolle Details in der gesamten Innengestaltung unterstreichen den außergewöhnlichen Charakter dieser Immobilie.

Die effiziente Zentralheizung sorgt ganzjährig für wohltemperierte Räume und unterstützt ein angenehmes Wohngefühl. Darüber hinaus profitieren Sie von zahlreichen Ausstattungsmerkmalen wie elektrischen Rollläden, einer hochwertigen Einbauküche sowie großzügigen Stauflächen, die die Alltagstauglichkeit des Hauses unterstreichen.

Der liebevoll angelegte Garten lädt zum Entspannen ein und bietet zusätzlich viele Gestaltungsmöglichkeiten für Ihre individuellen Vorstellungen. Die nach Süden ausgerichtete Terrasse bietet ideale Voraussetzungen für gesellige Stunden mit Familie und Freunden.

Vervollständigt wird das Angebot durch eine geräumige Garage sowie weitere Stellplätze auf dem Grundstück.

Fazit: Dieses freistehende Einfamilienhaus überzeugt durch durchdachte Architektur, hervorragende Ausstattung und eine attraktive Lage. Überzeugen Sie sich selbst bei einer persönlichen Besichtigung und lassen Sie sich von den vielen Vorzügen dieses Angebotes begeistern. Wir freuen uns, Ihnen diese Immobilie präsentieren zu dürfen!

**Objektnummer: 26034009 - 44229 Dortmund - Bittermark**

## Ausstattung und Details

- großer Garten direkt an den Wald angrenzend
- Wasserbecken mit Filteranlage im Garten für warme Sommertage
- Einbauküche
- hochwertige Dacheindeckung
- Parkettböden in den Schlafbereichen
- Alarmanlage
- zwei Bäder und ein Gäste WC

**Objektnummer: 26034009 - 44229 Dortmund - Bittermark**

## Alles zum Standort

Der Stadtteil Bittermark, eingebettet im grünen Dortmunder Süden, besticht durch seine ruhige, naturnahe Atmosphäre und eine behutsam gewachsene Wohnstruktur, die diskrete Privatsphäre mit einem gehobenen Lebensstil vereint. Mit seiner überschaubaren Einwohnerzahl und der idyllischen Umgebung bietet Bittermark eine exklusive Rückzugsmöglichkeit fernab vom städtischen Trubel, ohne auf die Vorzüge einer hervorragenden Anbindung verzichten zu müssen. Hier verschmilzt ländliche Ruhe mit urbaner Eleganz – ein Refugium für Menschen, die Wert auf Exklusivität und Lebensqualität legen.

**Objektnummer: 26034009 - 44229 Dortmund - Bittermark**

## Weitere Informationen

**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 vorbehaltenlich 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: 26034009 - 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)