

Dortmund – Syburg

# Single/two-family house with character, Dortmund-Syburg

Property ID: 24034097x



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

**PURCHASE PRICE: 497.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 167 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 923 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24034097x - 44265 Dortmund – Syburg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24034097x - 44265 Dortmund – Syburg

## At a glance

Property ID	24034097x
Living Space	ca. 167 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1960
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	497.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2011
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 28 m²
Equipment	Terrace, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 24034097x - 44265 Dortmund – Syburg

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	308.70 kWh/m²a
Energy certificate valid until	06.10.2034	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1960

Property ID: 24034097x - 44265 Dortmund – Syburg

## The property



Property ID: 24034097x - 44265 Dortmund – Syburg

## The property



Property ID: 24034097x - 44265 Dortmund – Syburg

## The property



Property ID: 24034097x - 44265 Dortmund – Syburg

## The property



Property ID: 24034097x - 44265 Dortmund – Syburg

## The property



Property ID: 24034097x - 44265 Dortmund – Syburg

## The property



Property ID: 24034097x - 44265 Dortmund – Syburg

## The property

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)

# 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

Property ID: 24034097x - 44265 Dortmund – Syburg

## The property



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.



Property ID: 24034097x - 44265 Dortmund – Syburg

## The property



Property ID: 24034097x - 44265 Dortmund – Syburg

## A first impression

'Harmony in perfect harmony'. That's the best way to describe this sophisticated single-family or two-family home on Syburg. It presents an inviting entrance and a commanding presence from the garden side. The two very similarly laid-out apartments on the ground and garden levels offer three rooms, a bathroom with natural light, and views of the surrounding greenery from all bedrooms and living areas. There are also several storage rooms, two garden sheds, a garage attached to the house, and another on the western boundary. The spacious, covered balcony spanning the entire width of the house, as well as the beautifully curved terrace below with steps leading down to the garden, are sure to become favorite spots for soaking up the sun. Come and see for yourself the potential of this property. We look forward to your visit.

Property ID: 24034097x - 44265 Dortmund – Syburg

## Details of amenities

Das Haus wurde 1960 massiv gebaut und verfügt im Erdgeschoss über ca. 87 m<sup>2</sup> und im Gartengeschoss über ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Folgende Modernisierungen wurden durchgeführt:

2011 Einbau einer neuen Gas-Brennwerttherme

2020 Austausch der Fenster zur Giebelseite

1980 Erneuerung der Dachhaut mit Dämmung

2004 Modernisierung des Gartengeschosses einschließlich Elektroarbeiten

2004 Errichtung der zwei übereinanderliegenden (Hanglage) Garagen auf der westlichen Grundstücksgrenze

Es sind baujahrestypisch bedingte Renovierungen durchzuführen.

Property ID: 24034097x - 44265 Dortmund – Syburg

## All about the location

Die Lage Dortmund-Syburg ist vielen bekannt durch die dort ansässige Spielbank Hohensyburg und grenzt als südlichster Stadtteil von Dortmund an Herdecke und Schwerte.

Die idyllische, grüne Lage ist über eine Buslinie gut angebunden an den östlichen Stadtteil Holzen mit Grundschule, diversen Lebensmittelmärkten, Apotheke, Ärzten und Restaurants.

Die Innenstadt von Dortmund erreichen Sie über die B 54 in ca. 15 Minuten. Die Autobahnanschlüsse 'Dortmund-Süd' zur A 45 und den Anschluss zur A1 über das 'Westhofener Kreuz' liegen ebenfalls nur ein paar Autominuten entfernt.

Hervorzuheben sind sicher die Freizeitmöglichkeiten: Der Dortmunder Golfclub ist quasi Nachbar, es gibt verschiedene Reitställe, zudem Bootsfahrten auf dem nahen Hengsteysee und unzählige Wanderrouten laden Fußgänger, Jogger und Biker gleichermaßen ein.

Property ID: 24034097x - 44265 Dortmund – Syburg

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 6.10.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 308.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

Property ID: 24034097x - 44265 Dortmund – Syburg

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Deniz Secer

---

Feldbank 1, 44265 Dortmund

Tel.: +49 231 - 49 66 55 0

E-Mail: [dortmund@von-poll.com](mailto:dortmund@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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