

Dortmund – Bittermark

# Two-family house as a semi-detached house

*Property ID: 25034078*



**PURCHASE PRICE: 445.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 122 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 858 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25034078 - 44229 Dortmund – Bittermark

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

Property ID: 25034078 - 44229 Dortmund – Bittermark

## At a glance

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Property ID          | 25034078    |
| Living Space         | ca. 122 m²  |
| Roof Type            | Gabled roof |
| Rooms                | 4           |
| Bedrooms             | 3           |
| Bathrooms            | 2           |
| Year of construction | 1960        |
| Type of parking      | 2 x Garage  |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price        | 445.000 EUR                                                               |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Needs renovation                                                          |
| Construction method   | Solid                                                                     |
| Usable Space          | ca. 50 m²                                                                 |
| Equipment             | Garden / shared use                                                       |

Property ID: 25034078 - 44229 Dortmund – Bittermark

## Energy Data

|                                |                 |                                                      |                           |
|--------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy Source                  | Gas             | Final Energy Demand                                  | 187.40 kWh/m²a            |
| Energy certificate valid until | 06.06.2028      | Energy efficiency class                              | F                         |
| Power Source                   | Gas             | Year of construction according to energy certificate | 1960                      |

Property ID: 25034078 - 44229 Dortmund – Bittermark

## The property



Property ID: 25034078 - 44229 Dortmund – Bittermark

## The property



Property ID: 25034078 - 44229 Dortmund – Bittermark

## The property



Property ID: 25034078 - 44229 Dortmund – Bittermark

## The property



Property ID: 25034078 - 44229 Dortmund – Bittermark

## The property



Property ID: 25034078 - 44229 Dortmund – Bittermark

## The property



# Capital



**MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN**

**Top-Makler Dortmund**



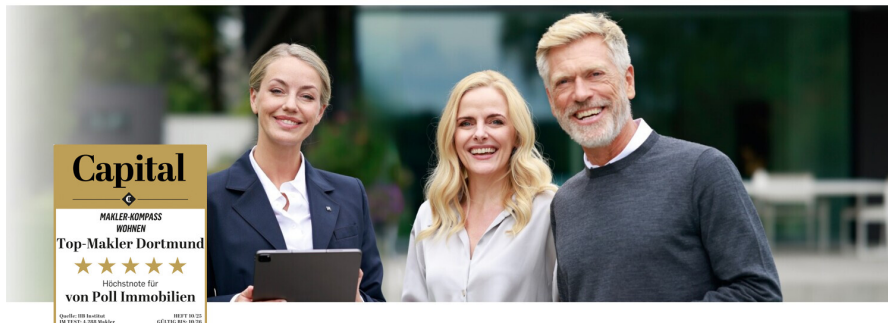
Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 10/26

Property ID: 25034078 - 44229 Dortmund – Bittermark

## The property



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Property ID: 25034078 - 44229 Dortmund – Bittermark

## A first impression

The property offered is a semi-detached house in an attractive location in Dortmund's Bittermark district. The ground floor apartment is currently vacant and ideal for owner occupancy. The upstairs apartment is rented. A large and beautiful garden is located behind the house. Two garages are included in the offer. The property is well-maintained, but requires extensive renovation. The gas central heating system was recently installed and is therefore state-of-the-art.

Property ID: 25034078 - 44229 Dortmund – Bittermark

## All about the location

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.

Property ID: 25034078 - 44229 Dortmund – Bittermark

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.6.2028.

Endenergiebedarf beträgt 187.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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: 25034078 - 44229 Dortmund – Bittermark

## 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)