

Dortmund - Bittermark

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

CODE DU BIEN: 26034009



PRIX D'ACHAT: 1.090.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 194 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN : 734 m²

CODE DU BIEN: 26034009 - 44229 Dortmund - Bittermark

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 26034009 - 44229 Dortmund - Bittermark

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26034009
Surface habitable	ca. 194 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	2005
Place de stationnement	4 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	1.090.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernisation / Rénovation	2025
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 40 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26034009 - 44229 Dortmund - Bittermark

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz		
Certification énergétique valable jusqu'au	14.01.2036	Consommation finale d'énergie	93.50 kWh/m ² a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	C
		Année de construction selon le certificat énergétique	2005

CODE DU BIEN: 26034009 - 44229 Dortmund - Bittermark

La propriété



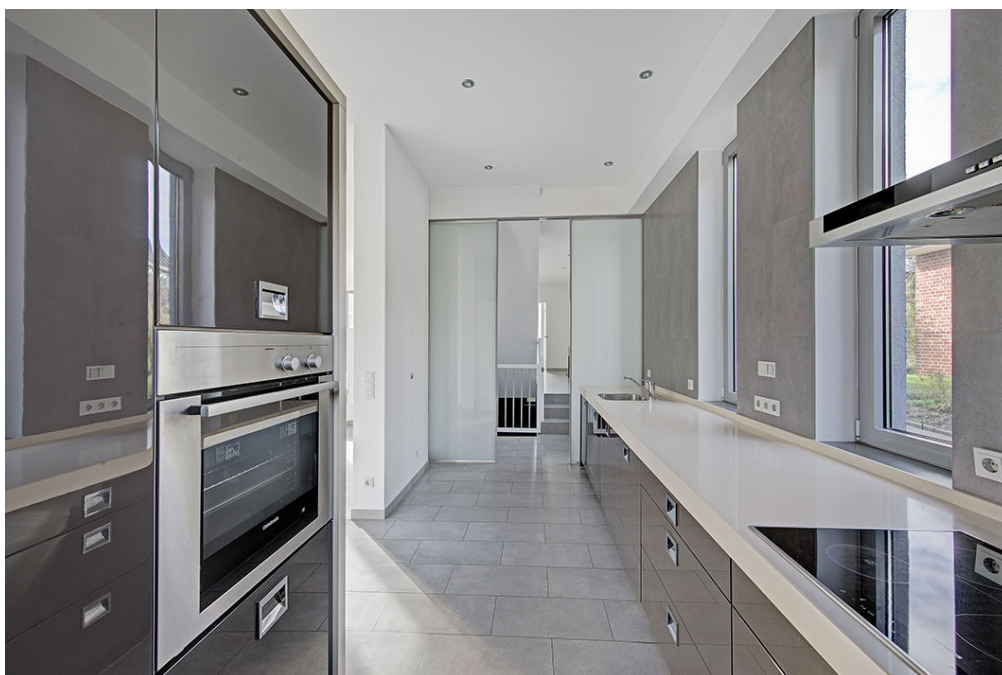
CODE DU BIEN: 26034009 - 44229 Dortmund - Bittermark

La propriété



CODE DU BIEN: 26034009 - 44229 Dortmund - Bittermark

La propriété



CODE DU BIEN: 26034009 - 44229 Dortmund - Bittermark

La propriété



CODE DU BIEN: 26034009 - 44229 Dortmund - Bittermark

La propriété



CODE DU BIEN: 26034009 - 44229 Dortmund - Bittermark

La propriété



CODE DU BIEN: 26034009 - 44229 Dortmund - Bittermark

La propriété



CODE DU BIEN: 26034009 - 44229 Dortmund - Bittermark

La propriété



CODE DU BIEN: 26034009 - 44229 Dortmund - Bittermark

La propriété



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

CODE DU BIEN: 26034009 - 44229 Dortmund - Bittermark

La propriété

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

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

CODE DU BIEN: 26034009 - 44229 Dortmund - Bittermark

La propriété



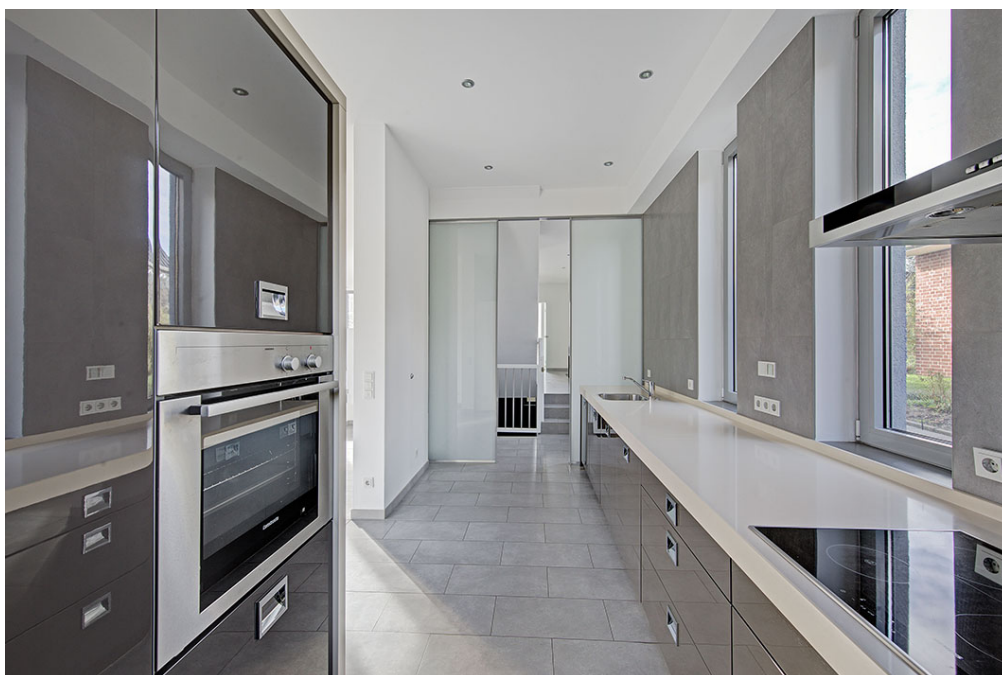
CODE DU BIEN: 26034009 - 44229 Dortmund - Bittermark

La propriété



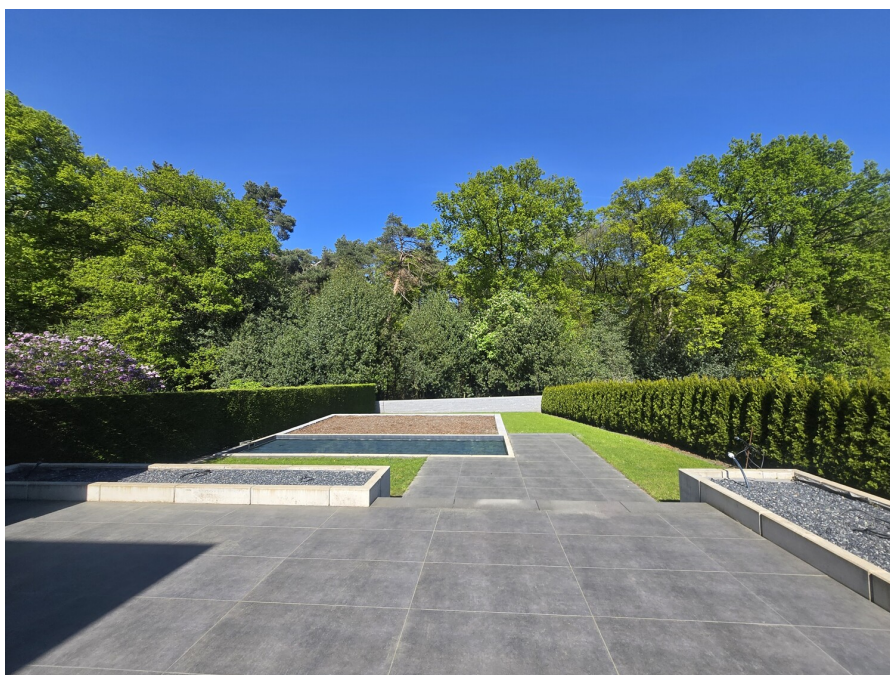
CODE DU BIEN: 26034009 - 44229 Dortmund - Bittermark

La propriété



CODE DU BIEN: 26034009 - 44229 Dortmund - Bittermark

La propriété



CODE DU BIEN: 26034009 - 44229 Dortmund - Bittermark

La propriété



CODE DU BIEN: 26034009 - 44229 Dortmund - Bittermark

La propriété



CODE DU BIEN: 26034009 - 44229 Dortmund - Bittermark

La propriété



CODE DU BIEN: 26034009 - 44229 Dortmund - Bittermark

La propriété



CODE DU BIEN: 26034009 - 44229 Dortmund - Bittermark

La propriété

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

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

CODE DU BIEN: 26034009 - 44229 Dortmund - Bittermark

La propriété



CODE DU BIEN: 26034009 - 44229 Dortmund - Bittermark

Une première impression

Willkommen zu einem besonderen Angebot:

Dieses moderne Einfamilienhaus aus dem Jahr 2005 bietet Ihnen auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 194 m² sowie einem Grundstück von ca. 734 m² 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!

CODE DU BIEN: 26034009 - 44229 Dortmund - Bittermark

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 26034009 - 44229 Dortmund - Bittermark

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 26034009 - 44229 Dortmund - Bittermark

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 26034009 - 44229 Dortmund - Bittermark

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Deniz Secer

Feldbank 1, 44265 Dortmund

Tel.: +49 231 - 49 66 55 0

E-Mail: dortmund@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com