Dortmund – Syburg

Ein- 2-Familienhaus mit Charakter Dortmund-Syburg

??????? ????????: 24034097x

???? ??????: 520.000 EUR • ?????????: ca. 167 m² • ???????: 6 • ?????? ???: 923 m²

??????? ????????: 24034097x - 44265 Dortmund – Syburg

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 24034097x - 44265 Dortmund – Syburg

?? ??? ?????

??????? ????????	24034097x
?????????	ca. 167 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	6
????????? ??? ????????	4
????????	2
???? ??????????	1960
????? ??????????	2 x ?????????? ????? ??????????, 2 x ??????

???? ??????	520.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2011
??????? ??????????	??????
???????????????? ?????	ca. 28 m²
??????	???????, ?????, ????????

??????? ????????: 24034097x - 44265 Dortmund – Syburg

?????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	06.10.2034
???? ?????????	?????

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	308.70 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	H
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1960

??????? ????????: 24034097x - 44265 Dortmund – Syburg

?? ???????

??????? ????????: 24034097x - 44265 Dortmund – Syburg

?? ???????

??????? ????????: 24034097x - 44265 Dortmund – Syburg

?? ???????

??????? ????????: 24034097x - 44265 Dortmund – Syburg

?? ???????

??????? ????????: 24034097x - 44265 Dortmund – Syburg

?? ???????

??????? ????????: 24034097x - 44265 Dortmund – Syburg

?? ???????

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

??????? ????????: 24034097x - 44265 Dortmund – Syburg

?? ???????

Capital

MAKLER-KOMPASS
WOHNEN

Top-Makler Dortmund

★★★★★

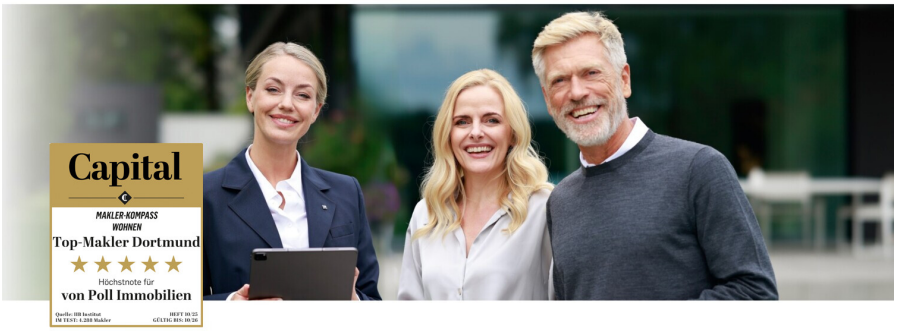
Höchstnote für

von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 10/26

VON POLL IMMOBILIEN



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com

??????? ????????: 24034097x - 44265 Dortmund – Syburg

??? ????? ????????

'Harmonie aus einem Guss'. So lässt sich dieses kultivierte Ein- bis Zweifamilienhaus auf der Syburg am besten beschreiben.

Einladend präsentiert es sich zur Hauseingangsseite, souverän von der Gartenseite.
Die beiden sehr ähnlich geschnittenen Wohnungen im Erd- und Gartengeschoss bieten 3 Zimmer, ein Tageslichtbad und von sämtlichen Schlaf- und Wohnbereichen einen Blick ins Grüne.
Es gibt zudem diverse Abstellräume, zwei Gartenhäuser, eine Garage im Haus und eine weitere auf der westlichen Grenze.
Der großzügige, überdachte Balkon über die gesamte Hausbreite sowie die unterhalb gelegene, schön geschwungene Terrasse mit Treppen in den Garten, werden ganz sicher Sonnen-Lieblings-Plätze.

Überzeugen Sie sich vor Ort von dem Potential dieser Immobilie.

Wir freuen uns auf Sie.

??????? ????????: 24034097x - 44265 Dortmund – Syburg

????????????? ??? ???????

Das Haus wurde 1960 massiv gebaut und verfügt im Erdgeschoss über ca. 87 m² und im Gartengeschoss über ca. 80 m² 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.

??????? ????????: 24034097x - 44265 Dortmund – Syburg

??? ??? ??? ?????????

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.

??????? ????????: 24034097x - 44265 Dortmund – Syburg

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 6.10.2034.
Endenergiebedarf beträgt 308.70 kwh/(m²*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 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 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.

??????? ????????: 24034097x - 44265 Dortmund – Syburg

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Deniz Secer

Feldbank 1, 44265 Dortmund
Tel.: +49 231 - 49 66 55 0
E-Mail: dortmund@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com