

Dortmund – Syburg

## Karakteres egy-/kétlakásos ház, Dortmund-Syburg

VP azonosító: 24034097x



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

VÉTELÁR: 497.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 167 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 923 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24034097x - 44265 Dortmund – Syburg

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24034097x - 44265 Dortmund – Syburg

## Áttekintés

VP azonosító	24034097x	Vételár	497.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 167 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	6	Modernizálás / felújítás	2011
Hálószobák	4	Kivitelezési módszer	Szilárd
Fürdoszobák	2	Hasznos terület	ca. 28 m <sup>2</sup>
Építés éve	1960	Felszereltség	Terasz, Kert / közös használat, Erkély
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs		

**VP azonosító: 24034097x - 44265 Dortmund – Syburg**

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	308.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	06.10.2034	Energiahatékonysági besorolás /	H
Energiaforrás	Gáz	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1960

VP azonosító: 24034097x - 44265 Dortmund – Syburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24034097x - 44265 Dortmund – Syburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24034097x - 44265 Dortmund – Syburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24034097x - 44265 Dortmund – Syburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24034097x - 44265 Dortmund – Syburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24034097x - 44265 Dortmund – Syburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24034097x - 44265 Dortmund – Syburg

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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

VP azonosító: 24034097x - 44265 Dortmund – Syburg

## Az ingatlan



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



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

VP azonosító: 24034097x - 44265 Dortmund – Syburg

## Az ingatlan



**VP azonosító: 24034097x - 44265 Dortmund – Syburg**

## Az elso benyomás

„Harmónia tökéletes harmóniában”. Így lehetne a legjobban leírni ezt a kifinomult családi vagy kétlakásos házat Syburgban. Hívogató bejárattal és a kert felől imposzáns megjelenéssel rendelkezik. A földszinten és a kertben található két, nagyon hasonló elrendezésű lakás három szobát, egy természetes fényvel megvilágított fürdoszobát, valamint a környező zöldövezetre nyíló kilátást kínál minden hálószobából és nappaliból. Számos tárolóhelyiség, két kerti fészer, egy a házhoz csatlakozó garázs és egy másik a nyugati határon található. A ház teljes szélességében átívelő tágas, fedett erkély, valamint a gyönyörűen ívelt terasz alatta, ahonnan lépcsök vezetnek le a kertbe, biztosan kedvelt napozóhelyekké válnak. Jöjjön el, és gyozodjön meg személyesen az ingatlanban rejlo lehetőségekről. Várjuk látogatását!

**VP azonosító: 24034097x - 44265 Dortmund – Syburg**

## Részletes felszereltség

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.

**VP azonosító: 24034097x - 44265 Dortmund – Syburg**

## Minden a helyszínrol

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.

**VP azonosító: 24034097x - 44265 Dortmund – Syburg**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

**VP azonosító: 24034097x - 44265 Dortmund – Syburg**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Deniz Secer

---

Feldbank 1, 44265 Dortmund

Tel.: +49 231 - 49 66 55 0

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához

---

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