

Dortmund – Syburg

Casa unifamiliare/bifamiliare con carattere, Dortmund-Syburg

Codice oggetto: 24034097x



VON POLL
IMMOBILIEN



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 497.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 167 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 923 m²

Codice oggetto: 24034097x - 44265 Dortmund – Syburg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 24034097x - 44265 Dortmund – Syburg

A colpo d'occhio

Codice oggetto	24034097x	Prezzo d'acquisto	497.000 EUR
Superficie netta	ca. 167 m ²	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	6	Modernizzazione / Riqualificazione	2011
Camere da letto	4	Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Bagni	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1960	Superficie linda	ca. 28 m ²
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage	Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 24034097x - 44265 Dortmund – Syburg

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	308.70 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	06.10.2034	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1960

Codice oggetto: 24034097x - 44265 Dortmund – Syburg

La proprietà



Codice oggetto: 24034097x - 44265 Dortmund – Syburg

La proprietà



Codice oggetto: 24034097x - 44265 Dortmund – Syburg

La proprietà



Codice oggetto: 24034097x - 44265 Dortmund – Syburg

La proprietà



Codice oggetto: 24034097x - 44265 Dortmund – Syburg

La proprietà



Codice oggetto: 24034097x - 44265 Dortmund – Syburg

La proprietà



Codice oggetto: 24034097x - 44265 Dortmund – Syburg

La proprietà

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

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

Codice oggetto: 24034097x - 44265 Dortmund – Syburg

La proprietà

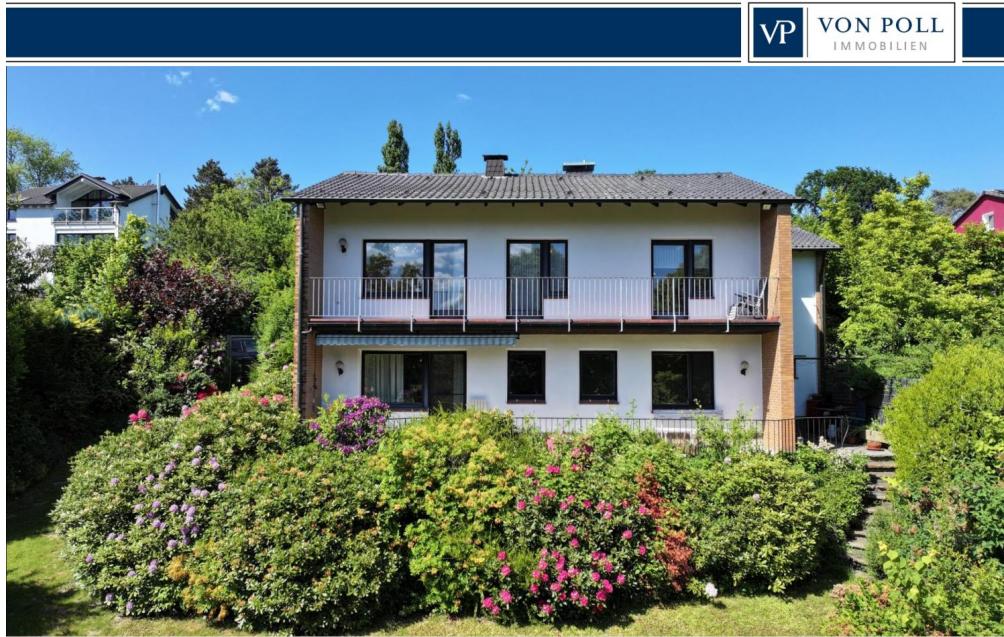


Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

www.von-poll.com



www.von-poll.com

Codice oggetto: 24034097x - 44265 Dortmund – Syburg

La proprietà



Codice oggetto: 24034097x - 44265 Dortmund – Syburg

Una prima impressione

"Armonia in perfetta armonia". Questo è il modo migliore per descrivere questa sofisticata casa unifamiliare o bifamiliare a Syburg. Presenta un ingresso invitante e una presenza imponente dal lato del giardino. I due appartamenti, molto simili tra loro, al piano terra e al piano giardino, offrono tre stanze, un bagno con luce naturale e viste sul verde circostante da tutte le camere da letto e dalle zone giorno. Sono inoltre presenti diversi ripostigli, due capanni da giardino, un garage annesso alla casa e un altro sul confine occidentale. L'ampio balcone coperto che si estende per l'intera larghezza della casa, così come la splendida terrazza curva sottostante con gradini che conducono al giardino, diventeranno sicuramente i luoghi preferiti per prendere il sole. Venite a scoprire di persona il potenziale di questa proprietà. Vi aspettiamo con impazienza.

Codice oggetto: 24034097x - 44265 Dortmund – Syburg

Dettagli dei servizi

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.

Codice oggetto: 24034097x - 44265 Dortmund – Syburg

Tutto sulla posizione

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 Lebensmittelmarkten, 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.

Codice oggetto: 24034097x - 44265 Dortmund – Syburg

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 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.



VON POLL
REAL ESTATE

Codice oggetto: 24034097x - 44265 Dortmund – Syburg

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Deniz Secer

Feldbank 1, 44265 Dortmund

Tel.: +49 231 - 49 66 55 0

E-Mail: dortmund@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com