

Dortmund – Bittermark

# Zweifamilienhaus als Doppelhaushälfte

*Número da propriedade: 25034078*



PREÇO DE COMPRA: 445.000 EUR • ÁREA: ca. 122 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 858 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25034078 - 44229 Dortmund – Bittermark

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25034078 - 44229 Dortmund – Bittermark

## Numa vista geral

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| Número da propriedade  | 25034078        |
| Área                   | ca. 122 m²      |
| Forma do telhado       | Telhado de sela |
| Quartos                | 4               |
| Quartos                | 3               |
| Casas de banho         | 2               |
| Ano de construção      | 1960            |
| Tipo de estacionamento | 2 x Garagem     |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 445.000 EUR                                                               |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Área útil                   | ca. 50 m²                                                                 |
| Móveis                      | Jardim / uso partilhado                                                   |

Número da propriedade: 25034078 - 44229 Dortmund – Bittermark

## Dados energéticos

|                                   |                     |                                                          |                          |
|-----------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Fonte de Energia                  | Gás                 | Procura final de energia                                 | 187.40 kWh/m²a           |
| Certificado Energético válido até | 06.06.2028          | Classificação energética                                 | F                        |
| Aquecimento                       | Gás                 | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1960                     |



Número da propriedade: 25034078 - 44229 Dortmund – Bittermark

## O imóvel



Número da propriedade: 25034078 - 44229 Dortmund – Bittermark

## O imóvel





Número da propriedade: 25034078 - 44229 Dortmund – Bittermark

## O imóvel



Número da propriedade: 25034078 - 44229 Dortmund – Bittermark

## O imóvel





Número da propriedade: 25034078 - 44229 Dortmund – Bittermark

## O imóvel



Número da propriedade: 25034078 - 44229 Dortmund – Bittermark

## O imóvel



# Capital



**MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN**

**Top-Makler Dortmund**



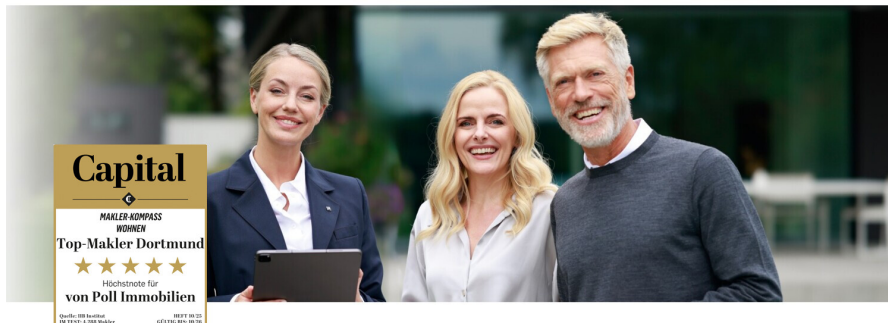
Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 10/26

Número da propriedade: 25034078 - 44229 Dortmund – Bittermark

## O imóvel



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Número da propriedade: 25034078 - 44229 Dortmund – Bittermark

## Uma primeira impressão

Bei der angebotenen Immobilie handelt es sich um ein Zweifamilienhaus in Form einer Doppelhaushälfte in ansprechender Lage der Dortmunder Bittermark.

Die Erdgeschosswohnung steht bereits leer und kann hervorragend selbst genutzt werden. Die Wohnung im Obergeschoss ist vermietet.

Hinter dem Haus befindet sich ein toller und großer Garten!

Zwei Garagen sind Bestandteil des Angebotes.

Die Immobilie befindet sich in gepflegtem, jedoch in größtenteils sanierungsbedürftigem Zustand. Die Gaszentralheizung ist erst kürzlich neu eingebaut worden und somit auf dem neuesten Stand.



Número da propriedade: 25034078 - 44229 Dortmund – Bittermark

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25034078 - 44229 Dortmund – Bittermark

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 25034078 - 44229 Dortmund – Bittermark

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Deniz Secer

---

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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