**Dortmund – Bittermark**

# Charmante 1-Zimmerwohnung mit Hausgefühl und Süd-Ausrichtung – ideal für Singles oder Kapitalanleger

***Objektnummer: 25034048***

www.von-poll.com

**KAUFPREIS: 79.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 28 m$^2$ • ZIMMER: 1**

**Objektnummer: 25034048 - 44229 Dortmund – Bittermark**


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 25034048 - 44229 Dortmund – Bittermark**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25034048 |
| Wohnfläche | ca. 28 m² |
| Zimmer | 1 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1971 |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 79.000 EUR |
| Wohnung | Erdgeschosswohnung |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Terrasse, Einbauküche |

**Objektnummer: 25034048 - 44229 Dortmund – Bittermark**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Wesentlicher Energieträger | Öl |
| Energieausweis gültig bis | 23.01.2029 |
| Befeuerung | Öl |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | VERBRAUCH |
| Endenergie-verbrauch | 100.10 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | D |
| Baujahr laut Energieausweis | 1971 |

**Objektnummer: 25034048 - 44229 Dortmund – Bittermark**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25034048 - 44229 Dortmund – Bittermark**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25034048 - 44229 Dortmund – Bittermark**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25034048 - 44229 Dortmund – Bittermark**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25034048 - 44229 Dortmund – Bittermark**

# Die Immobilie

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*

**Objektnummer: 25034048 - 44229 Dortmund – Bittermark**

# Grundrisse

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25034048 - 44229 Dortmund – Bittermark**

# Ein erster Eindruck

Diese besondere Erdgeschosswohnung vereint Privatsphäre, Helligkeit und durchdachte Wohnqualität auf kompakter Fläche – perfekt für Singles, Erstkäufer oder clevere Kapitalanleger.

Bereits beim Betreten zeigt sich der außergewöhnliche Charakter der Immobilie: Der eigene Eingang mit stilvoller Glastür sorgt nicht nur für ein angenehmes Maß an Unabhängigkeit, sondern bringt auch natürliches Licht in den Eingangsbereich und verteilt es harmonisch in der gesamten Wohnung.

Die Wohnung ist vollständig zur Südseite ausgerichtet – das bedeutet: ganztägig Sonne und ein lichtdurchflutetes Wohngefühl. Besonders eindrucksvoll ist das großzügige Wohn-/Schlafzimmer mit seiner breiten Fensterfront, die den Raum hell, offen und freundlich wirken lässt.

Die Küche und das Badezimmer sind durchdacht gestaltet. Beide Räume verfügen über hochgesetzte Fenster, die nicht nur natürliches Licht hereinlassen, sondern auch eine optimale Stellflächen-Nutzung ermöglichen – etwa für Küchenzeilen oder Badezimmereinrichtung. Das Badezimmer punktet zusätzlich mit Tageslicht und einem gepflegten Eindruck.

Weitere Vorteile dieser Immobilie:

- Die Wohnung ist leerstehend und somit sofort verfügbar.

- Alle Fenster wurden erneuert und verfügen über Rollläden.

- Eine gemeinschaftliche Waschküche steht zur Verfügung.

Dank der besonderen Kombination aus Eigenständigkeit, Südausrichtung und guter Substanz bietet diese Wohnung eine seltene Gelegenheit auf dem Markt – sowohl für Eigennutzer, die auf Privatsphäre und Licht nicht verzichten möchten, als auch für Anleger, die Wert auf eine solide, gut vermietbare Lage legen.

**Objektnummer: 25034048 - 44229 Dortmund – Bittermark**

# Ausstattung und Details

- Fenster erneuert
- Einbauküche
- Durchlauferhitzer erneuert
- Rolläden

**Objektnummer: 25034048 - 44229 Dortmund – Bittermark**

# Alles zum Standort

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.

**Objektnummer: 25034048 - 44229 Dortmund – Bittermark**

# Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 23.1.2029.
Endenergieverbrauch beträgt 100.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

**Objektnummer: 25034048 - 44229 Dortmund – Bittermark**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Deniz Secer

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com