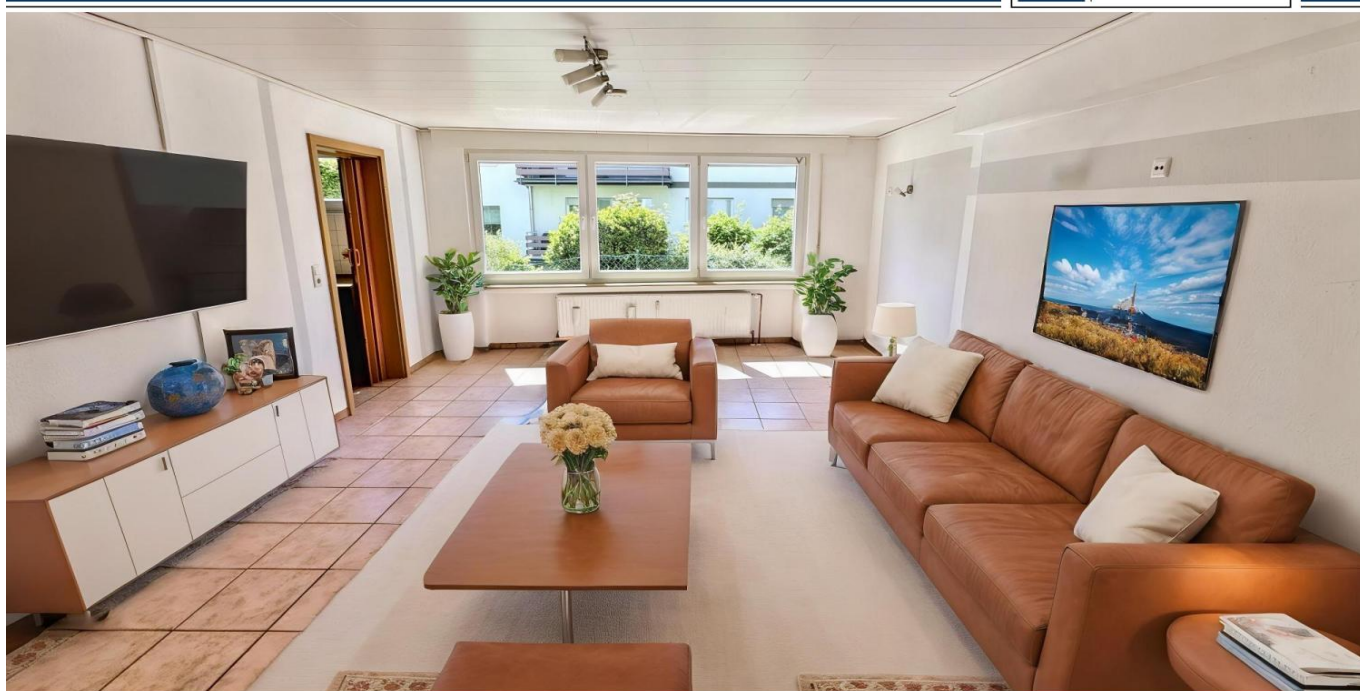


Dortmund – Bittermark

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

CODE DU BIEN: 25034048



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 79.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 28 m² • PIÈCES: 1

CODE DU BIEN: 25034048 - 44229 Dortmund – Bittermark

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25034048 - 44229 Dortmund – Bittermark

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25034048
Surface habitable	ca. 28 m²
Pièces	1
Salles de bains	1
Année de construction	1971

Prix d'achat	79.000 EUR
Type	Rez de chaussée
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25034048 - 44229 Dortmund – Bittermark

Informations énergétiques

Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	23.01.2029
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	100.10 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1971

CODE DU BIEN: 25034048 - 44229 Dortmund – Bittermark

La propriété



CODE DU BIEN: 25034048 - 44229 Dortmund – Bittermark

La propriété



CODE DU BIEN: 25034048 - 44229 Dortmund – Bittermark

La propriété



CODE DU BIEN: 25034048 - 44229 Dortmund – Bittermark

La propriété



Capital



MAKLER-KOMPASS

HEFT 10/2024

Top-Makler Dortmund



Höchstnote für

von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25

CODE DU BIEN: 25034048 - 44229 Dortmund – Bittermark

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0231-49 66 55 0

www.von-poll.com



CODE DU BIEN: 25034048 - 44229 Dortmund – Bittermark

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25034048 - 44229 Dortmund – Bittermark

Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 25034048 - 44229 Dortmund – Bittermark

Détails des commodités

- Fenster erneuert
- Einbauküche
- Durchlauferhitzer erneuert
- Rolläden

CODE DU BIEN: 25034048 - 44229 Dortmund – Bittermark

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25034048 - 44229 Dortmund – Bittermark

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25034048 - 44229 Dortmund – Bittermark

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Deniz Secer

Feldbank 1 Dortmund

E-Mail: dortmund@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com