

Dortmund – Bittermark

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

**CODICE OGGETTO: 25034048**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 79.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 28 m<sup>2</sup> • VANI: 1**

CODICE OGGETTO: 25034048 - 44229 Dortmund – Bittermark

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

CODICE OGGETTO: 25034048 - 44229 Dortmund – Bittermark

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25034048	Prezzo d'acquisto	79.000 EUR
Superficie netta	ca. 28 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano terra
Vani	1	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bagni	1	Stato dell'immobile	Curato
Anno di costruzione	1971	Tipologia costruttiva	massiccio
		Caratteristiche	Terrazza, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25034048 - 44229 Dortmund – Bittermark

## Dati energetici

Riscaldamento	Olio	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	23.01.2029	Consumo finale di energia	100.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Classe di efficienza energetica	D
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1971

CODICE OGGETTO: 25034048 - 44229 Dortmund – Bittermark

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25034048 - 44229 Dortmund – Bittermark

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25034048 - 44229 Dortmund – Bittermark

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25034048 - 44229 Dortmund – Bittermark

## La proprietà



# 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

CODICE OGGETTO: 25034048 - 44229 Dortmund – Bittermark

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

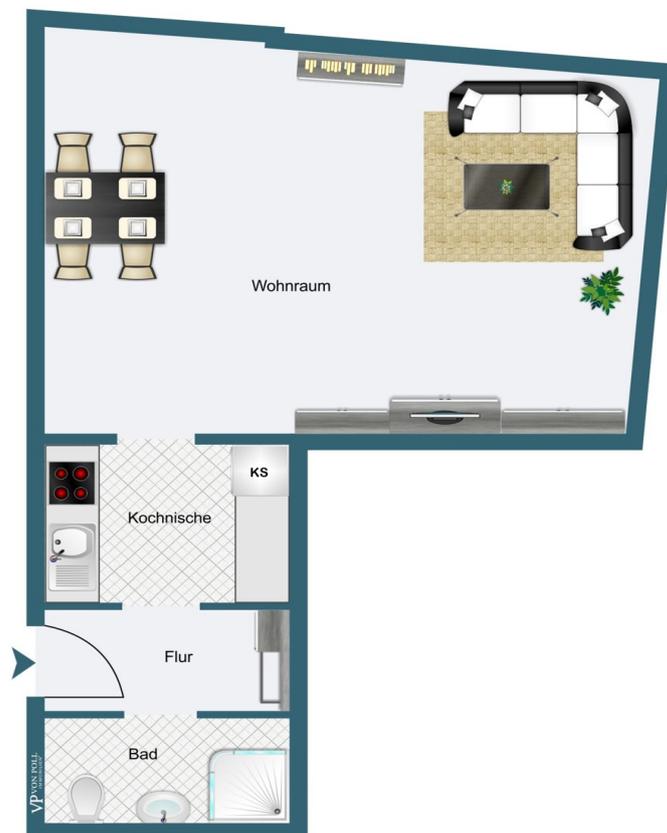
T.: 0231-49 66 55 0

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



CODICE OGGETTO: 25034048 - 44229 Dortmund – Bittermark

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25034048 - 44229 Dortmund – Bittermark**

## Una prima impressione

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 Küchenseiten 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.

**CODICE OGGETTO: 25034048 - 44229 Dortmund – Bittermark**

## Dettagli dei servizi

- Fenster erneuert
- Einbauküche
- Durchlauferhitzer erneuert
- Rolläden

**CODICE OGGETTO: 25034048 - 44229 Dortmund – Bittermark**

## Tutto sulla posizione

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 Stadforst. Eine der größten Waldflächen von Dortmund mit kilometerlangen Wegen für ausgiebige Wanderungen oder sportliche Aktivitäten.

**CODICE OGGETTO: 25034048 - 44229 Dortmund – Bittermark**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 23.1.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 100.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

**CODICE OGGETTO: 25034048 - 44229 Dortmund – Bittermark**

## 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](mailto:dortmund@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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