

Dortmund – Syburg

# Ein- 2-Familienhaus mit Charakter Dortmund-Syburg

*CODICE OGGETTO: 24034097x*



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

PREZZO D'ACQUISTO: 520.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 167 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 923 m<sup>2</sup>

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                            |
| Superficie netta    | ca. 167 m <sup>2</sup>               |
| Tipologia tetto     | a due falde                          |
| Vani                | 6                                    |
| Camere da letto     | 4                                    |
| Bagni               | 2                                    |
| Anno di costruzione | 1960                                 |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera,<br>2 x Garage |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 520.000 EUR                                                               |
| Casa                               | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2011                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Necessita ristrutturazione                                                |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda                   | ca. 28 m <sup>2</sup>                                                     |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Giardino / uso comune, Balcone                                  |

CODICE OGGETTO: 24034097x - 44265 Dortmund – Syburg

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Gas           |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 06.10.2034    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                                       |                     |
|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico                                    | 308.70 kWh/m²a      |
| Classe di efficienza energetica                       | H                   |
| 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



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

**CODICE OGGETTO: 24034097x - 44265 Dortmund – Syburg**

## Una prima impressione

'Harmonie aus einem Guss'. So lässt sich dieses kultivierte Ein- bis Zweifamilienhaus auf der Syburg am besten beschreiben.

Einladend präsentiert es sich zur Hauseingangsseite, souverän von der Gartenseite. Die beiden sehr ähnlich geschnittenen Wohnungen im Erd- und Gartengeschoss bieten 3 Zimmer, ein Tageslichtbad und von sämtlichen Schlaf- und Wohnbereichen einen Blick ins Grüne.

Es gibt zudem diverse Abstellräume, zwei Gartenhäuser, eine Garage im Haus und eine weitere auf der westlichen Grenze.

Der großzügige, überdachte Balkon über die gesamte Hausbreite sowie die unterhalb gelegene, schön geschwungene Terrasse mit Treppen in den Garten, werden ganz sicher Sonnen-Liebings-Plätze.

Überzeugen Sie sich vor Ort von dem Potential dieser Immobilie.

Wir freuen uns auf Sie.



**CODICE OGGETTO: 24034097x - 44265 Dortmund – Syburg**

## Dettagli dei servizi

Das Haus wurde 1960 massiv gebaut und verfügt im Erdgeschoss über ca. 87 m<sup>2</sup> und im Gartengeschoss über ca. 80 m<sup>2</sup> 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 Lebensmittelmärkten, 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 Wanderrouen laden Fußgänger, Jogger und Biker gleichermaßen ein.

**CODICE OGGETTO: 24034097x - 44265 Dortmund – Syburg**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 6.10.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 308.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.



**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](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)