Dortmund – Syburg

Einfamilienhaus mit Traumgrundstück

Objektnummer: 23034054xx

KAUFPREIS: 695.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 190 m^2 • **ZIMMER:** 8 • **GRUNDSTÜCK:** 2.534 m^2

Objektnummer: 23034054xx - 44265 Dortmund – Syburg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23034054xx - 44265 Dortmund – Syburg

Auf einen Blick

Objektnummer	23034054xx
Wohnfläche	ca. 190 m²
Dachform	Krüppelwalmdach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	8
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1987
Stellplatz	1 x Carport, 3 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	695.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 83 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 23034054xx - 44265 Dortmund – Syburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergie-verbrauch	147.90 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	03.03.2032	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas		

Objektnummer: 23034054xx - 44265 Dortmund – Syburg

Die Immobilie

Objektnummer: 23034054xx - 44265 Dortmund – Syburg

Die Immobilie

Objektnummer: 23034054xx - 44265 Dortmund – Syburg

Die Immobilie

Objektnummer: 23034054xx - 44265 Dortmund – Syburg

Die Immobilie

Objektnummer: 23034054xx - 44265 Dortmund – Syburg

Die Immobilie

Objektnummer: 23034054xx - 44265 Dortmund – Syburg

Die Immobilie

Objektnummer: 23034054xx - 44265 Dortmund – Syburg

Die Immobilie

Objektnummer: 23034054xx - 44265 Dortmund – Syburg

Die Immobilie

Objektnummer: 23034054xx - 44265 Dortmund – Syburg

Die Immobilie

Objektnummer: 23034054xx - 44265 Dortmund – Syburg

Die Immobilie

Capital

MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2023

Top-Makler Dortmund

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für

von Poll Immobilien

IM TEST: 3.169 Makler GÜLTIG BIS: 10/24

Objektnummer: 23034054xx - 44265 Dortmund – Syburg

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

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

Objektnummer: 23034054xx - 44265 Dortmund – Syburg

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Immobilie bietet mit ihrer Wohnfläche von ca. 190 m² und einem Grundstück von ca. 2.534 m² ausreichend Platz für die ganze Familie. Das Haus wurde im Jahr 1987 errichtet und befindet sich in einem guten und sehr gepflegten Zustand. Durch die gehobene Ausstattungsqualität ist ein Wohlfühlambiente garantiert. Die Immobilie verfügt über insgesamt 8 Zimmer, davon können 4 als Schlafzimmer genutzt werden. Die offen gestaltete Raumverteilung bietet viel Platz und ein Gefühl von Großzügigkeit. Im Erdgeschoss bietet eine zusätzliche Fußbodenheizung, sowie ein Kachelofen behagliche Wärme und schafft eine gemütliche Atmosphäre an kühleren Tagen. Ein 2001 errichteter Wintergarten mit ca. 18m² Fläche bietet einen weiteren Rückzugsort. Das Bad wurde im Jahr 2008 renoviert und entspricht modernen Standards. Eine Alarmanlage mit Aufschaltung zum Wachdienst sorgt für zusätzliche Sicherheit. Das elektrische Einfahrtstor, die massive Doppelgarage mit elektrischem Sektionaltor aus dem Jahr 1990 und ein weiterer Carport bieten ausreichend Stellplatz für Fahrzeuge. Die ca. 25m² große und z.T. überdachte Terrasse ist ein besonderes Highlight, welches zum Verweilen im Freien einlädt. Das Grundstück ist von einer Hecke oder einem Zaun umgeben und bietet herrliche Privatsphäre. Ein Gartenhaus in Holzbauweise bietet Stauraum für Gartengeräte und -möbel. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Lage und ist dennoch verkehrsgünstig gelegen. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar.

Objektnummer: 23034054xx - 44265 Dortmund – Syburg

Ausstattung und Details

- ca. 25m² große und z.T überdachte Terrasse
- im EG zusätzlich Fußbodenheizung
- Wintergarten ca. 18m² groß aus Bj. 2001
- Bad im Jahr 2008 renoviert
- Alarmanlage mit Aufschaltung zum Wachdienst
- elektrisches Einfahrtstor
- massive Doppelgarage mit elektr. Sektionaltor Bj. 1990
- weiterer Carport
- Gartenhaus in Holzbauweise
- Grundstück mit Zaun oder Hecke umgeben
- Kachelofen

Objektnummer: 23034054xx - 44265 Dortmund – Syburg

Alles zum Standort

Dortmund-Syburg ist Dortmunds südlichster Vorort und vor Allem geprägt durch die ländliche Umgebung und die hochwertige Bebauung. Durch die Hohensyburg und das gleichnamige Casino ist Syburg überregional bekannt. Trotz der ruhigen Lage ist die Dortmunder Innenstadt bequem in ca. einer Viertelstunde Fahrtzeit zu erreichen. Die Verkehrsanbindung ist durch die Nähe zu den umliegenden Autobahnen (B54, A1, A45) gut.

Objektnummer: 23034054xx - 44265 Dortmund – Syburg

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.3.2032. Endenergieverbrauch beträgt 147.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1987. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 23034054xx - 44265 Dortmund – Syburg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Deniz Secer

Feldbank 1 Dortmund
E-Mail: dortmund@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com