

Dortmund – Syburg

# Einfamilienhaus mit Traumgrundstück

VP azonosító: 23034054xx



VÉTELÁR: 695.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 190 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 2.534 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 23034054xx - 44265 Dortmund – Syburg

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 23034054xx - 44265 Dortmund – Syburg

## Áttekintés

VP azonosító	23034054xx
Hasznos lakótér	ca. 190 m <sup>2</sup>
Tet? formája	Konyttet?
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
Szobák	8
Hálósobák	4
FÜRD?SZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	1987
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	1 x Beálló, 3 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	695.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision betr?gt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 83 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 23034054xx - 44265 Dortmund – Syburg

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Padlófűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végső energiafogyasztás	147.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	03.03.2032	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Energiaforrás	Gáz		



VP azonosító: 23034054xx - 44265 Dortmund – Syburg

## Az ingatlan





VP azonosító: 23034054xx - 44265 Dortmund – Syburg

## Az ingatlan





VP azonosító: 23034054xx - 44265 Dortmund – Syburg

## Az ingatlan





VP azonosító: 23034054xx - 44265 Dortmund – Syburg

## Az ingatlan





VP azonosító: 23034054xx - 44265 Dortmund – Syburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 23034054xx - 44265 Dortmund – Syburg

## Az ingatlan





VP azonosító: 23034054xx - 44265 Dortmund – Syburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 23034054xx - 44265 Dortmund – Syburg

## Az ingatlan





VP azonosító: 23034054xx - 44265 Dortmund – Syburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 23034054xx - 44265 Dortmund – Syburg

## Az ingatlan



**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2023

**Top-Makler Dortmund**

★★★★★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.169 Makler GÜLTIG BIS: 10/24



VP azonosító: 23034054xx - 44265 Dortmund – Syburg

## Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

VP azonosító: 23034054xx - 44265 Dortmund – Syburg

## Az els? benyomás

Diese gepflegte Immobilie bietet mit ihrer Wohnfläche von ca. 190 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von ca. 2.534 m<sup>2</sup> 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. 18m<sup>2</sup> 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. 25m<sup>2</sup> 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.



VP azonosító: 23034054xx - 44265 Dortmund – Syburg

## Részletes felszereltség

- ca. 25m<sup>2</sup> große und z.T überdachte Terrasse
- im EG zusätzlich Fußbodenheizung
- Wintergarten ca. 18m<sup>2</sup> 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

VP azonosító: 23034054xx - 44265 Dortmund – Syburg

## Minden a helyszínr?!

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.



VP azonosító: 23034054xx - 44265 Dortmund – Syburg

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.3.2032. Endenergieverbrauch beträgt 147.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

VP azonosító: 23034054xx - 44265 Dortmund – Syburg

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Deniz Secer

---

Feldbank 1 Dortmund  
E-Mail: [dortmund@von-poll.com](mailto:dortmund@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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