Gepflegte 3,5 Raum Wohnung in Top Lage von Bittermark



Bittermarkstraße 52, 44229 Dortmund

Details

externe Objnr	YS199
Betreuer	Raphael Juffernholz
Status2	Aktive Vermarktung
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Kaufpreis	219.000 €
Freitext Preis	Zweihundertneunzehn-tausend

Provision	3,57% inkl. gesetzl. MwSt.
Stellplatzanzahl	1
Wohnfläche	80 m^2
Anzahl Zimmer	3,5
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Balkon/Terrasse Fläche	1 m^2
Energieeffizienzklasse	G
Baujahr	1975
Zustand	Gepflegt

Ihr Ansprechpartner
Herr Raphael Juffernholz
Juffernholz GmbH
Bottroper Str. 102
45964 Gladbeck

Tel./Mobil: 02043/37540 / 0176/84831467
Fax: 02043/375429
E-Mail: raphael.juffernholz@juffernholzgmbh.de
Web: www.juffernholz-immobilien.de

Baujahr lt. Energieausweis	2002	Befeuerung	Öl
		Heizungsart	Zentralheizung (Öl)
		Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl
wesentlicher Energieträger	Öl	Stellplatzart	Garage
		Etagenzahl	2

Beschreibung

Diese ca. 80m^2 große Eigentumswohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus in gehobener Lage von Dortmund. Mit insgesamt sieben Wohneinheiten und 3,5 Zimmern eignet sie sich ideal für Paare oder Singles mit etwas höherem Platzbedarf.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie über den Flur in den hellen und großzügigen Wohn- und Essbereich, der vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zum nach Nordwesten ausgerichteten Balkon - der ideale Ort, um den Feierabend entspannt ausklingen zu lassen.

Die separate Küche bietet kurze Wege und ergänzt den Wohnbereich ideal. Die vorhandene Einbauküche inkl. Elektrogeräten ist im Kaufpreis enthalten.

Der gemütliche Schlafbereich besticht durch seine gute Aufteilung und ausreichend Platz für einen großen Kleiderschrank sowie ein 2x2 Meter Bett.

Zusätzlich steht Ihnen noch ein Schlafzimmer zur Verfügung welches entweder als Kinder oder Arbeitszimmer genutzt werden kann.

Das Tageslicht Badezimmer verfügt über eine großzügige Wanne, ein Stand-WC sowie ein Waschbecken.

Abgerundet wird dieses Angebot durch eine Garage, welche sich auf einen Garagenhof hinter dem Haus befindet. Die Garage ist derzeit für ca. 20 € monatlich vermietet und die Küche auch für 20€.

Zudem stehen ein eigener Kellerraum sowie ein gemeinschaftlicher Waschraum zur Verfügung.

Die Wohnung selbst ist momentan für ca. 680€ kalt vermietet.
Hierdurch ergibt sich eine monatliche Gesamt-Kaltmieteinnahme von ca. 720€.
Die Wohnung ist seit 2022 vermietet. Bei einer Eigenbedarfskündigung müsste dies dementsprechend berücksichtigt werden.
Aus Rücksicht auf die Privatsphäre der Mieter wurden keine Innenbilder angefertigt.

Ihr Ansprechpartner
Herr Raphael Juffernholz
Juffernholz GmbH
Bottroper Str. 102
45964 Gladbeck

Tel./Mobil: 02043/37540 / 0176/84831467
Fax: 02043/375429
E-Mail: raphael.juffernholz@juffernholzgmbh.de
Web: www.juffernholz-immobilien.de

Lage

Die Immobilie in der Bittermarkstraße 52 befindet sich in einer gehobenen und besonders gefragten Wohnlage im Dortmunder Süden. Die Bittermark zeichnet sich durch ihre geringe Siedlungsdichte, eine überwiegend von Einfamilienhäusern geprägte Bebauung sowie das ausgesprochen grüne Wohnumfeld aus. Die Nähe zu den ebenfalls hochwertigen Wohnlagen Kirchhörde und Lücklemberg unterstreicht den attraktiven Charakter dieses Standortes.

Ein wesentlicher Vorzug ist die gelungene Verbindung von ruhigem, naturnahem Wohnen und einer guten städtischen Infrastruktur. Felder und ausgedehnte Waldflächen prägen das Umfeld. Insbesondere der Stadtwald Bittermark bietet vielfältige Möglichkeiten zum Spazierengehen, Joggen und Radfahren. Das gepflegte und grüne Wohnumfeld trägt maßgeblich zur hohen Wohn- und Lebensqualität bei.

Die Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind dennoch schnell erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Ärzte und Apotheken befinden sich insbesondere im Bereich Kirchhörde und entlang der Hagener Straße. Auch Kindergärten, Schulen sowie weitere Einrichtungen des täglichen Lebens sind in kurzer Entfernung vorhanden.

Die Dortmunder Innenstadt ist mit dem Pkw gut erreichbar. Gleichzeitig besteht über die umliegenden Hauptverkehrsstraßen und die A45 eine komfortable Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz. Damit eignet sich die Lage besonders für Bewohner, die ein ruhiges und repräsentatives Wohnumfeld suchen, ohne auf die Nähe zur Dortmunder City verzichten zu wollen.

Entfernungen zur Infrastruktur (ca.)

Bushaltestelle: ca. 500 m

Kindergarten / Kita: ca. 500–600 m

Arzt: ca. 500–600 m

Einkaufsmöglichkeiten: ca. 600 m bis 1,5 km

Apotheke: ca. 1 km

Bahnhof Dortmund-Löttringhausen: ca. 1,1 km

Grundschule: ca. 1,5 km

Weiterführende Schule: ca. 1,8 km

Autobahnanschluss: ca. 5–6 Fahrminuten

Dortmunder Innenstadt: ca. 7,5 km Luftlinie / ca. 15 Fahrminuten

Ihr Ansprechpartner
Herr Raphael Juffernholz
Juffernholz GmbH
Bottroper Str. 102
45964 Gladbeck

Tel./Mobil: 02043/37540 / 0176/84831467
Fax: 02043/375429
E-Mail: raphael.juffernholz@juffernholzgmbh.de
Web: www.juffernholz-immobilien.de

Flughafen Dortmund: ca. 23 km

Fazit

Die Bittermarkstraße 52 verbindet eine gehobene, grüne Wohnlage mit hohem Freizeit- und Erholungswert und einer gleichzeitig guten Erreichbarkeit der Dortmunder Innenstadt. Gerade die Kombination aus geringer Bebauungsdichte, dem gewachsenen Wohnumfeld und der Nähe zu Kirchhörde und Lücklemberg macht die Lage zu einer attraktiven Adresse im Dortmunder Süden.

Ausstattung Beschreibung

Folgende Sanierungsarbeiten wurden in der Vergangenheit durchgeführt:

- Haustür ca. 2025 erneuert.
- Fenster in Kunststoff-Doppelverglasung ca. 2023 erneuert.
- Fassadenanstrich ca. 2025 hälftig erneuert. Die restliche Fassade wird im kommenden Jahr erneuert. Die Kosten hierfür werden aus der dann bestehenden Erhaltungsrücklage entnommen.
- Öl-Zentralheizung ca. 2002 erneuert.
- Kellerdecken Dämmung ca. 2024 verbaut.

Sonstige Angaben

Einige Immobilienfotos wurden zur Optimierung von Belichtung, Himmel, und Bepflanzung mit KI nachbearbeitet. Die dargestellte Immobilie entspricht im Wesentlichen dem tatsächlichen Zustand. Lediglich die Einrichtungsbeispiele weichen hiervon erheblich ab.

Bitte nehmen Sie nur diskrete Außenbesichtigungen vor, ein Innenbesichtigungstermin kann mit uns kurzfristig vereinbart werden. Es fällt eine Käuferprovision in Höhe von 3,57% inkl. gesetzl. MwSt. an. Der Käufer wird darauf hingewiesen, dass der Makler für den Eigentümer in selber Höhe provisionspflichtig tätig wird. Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Zwischenverkauf nicht ausgeschlossen. Ein Energieausweis wird bei Erstbesichtigung vorgelegt.

Sind Sie neugierig geworden? Selbstverständlich stehen wir Ihnen gerne jederzeit zur Klärung Ihrer Rückfragen zur Verfügung.

Haben Sie bereits eine Bestandsimmobilie und möchten kostenlos den Wert ermitteln lassen?
Wir bieten unseren Immobilien Interessenten eine professionelle und zu 100% kostenlose Verkaufswertberechnung nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) für Ihre Bestandsimmobilie an. Hierdurch haben Sie eine Planungssicherheit welcher Preis sich für Ihre bisherige Immobilie erzielen lässt und Sie können Ihren neuen Kauf in Ruhe anstreben.
Die Berechnung können Sie über unsere Homepage anfordern www.juffernholz-immobilien.de

Ihr Ansprechpartner
Herr Raphael Juffernholz
Juffernholz GmbH
Bottroper Str. 102
45964 Gladbeck

Tel./Mobil: 02043/37540 / 0176/84831467
Fax: 02043/375429
E-Mail: raphael.juffernholz@juffernholzgmbh.de
Web: www.juffernholz-immobilien.de

Diese Immobilie ist nicht die passende für Sie und Sie wollen immer die neuesten Angebote erhalten? Tragen Sie sich einfach in unsere Datenbank unter http://www.juffernholz-immobilien.de/interessenten.xhtml ein, hinterlegen Sie ein Suchprofil und erhalten Sie immer die neuesten Angebote, bevor Sie auf den Portalen erscheinen! Hierdurch haben Sie immer kurzfristig die Möglichkeit Ihren Traum der eigenen Immobilie vor allen anderen zu verwirklichen. Dieser Service ist für Sie kostenfrei, es werden nur Kosten im Falle der Beurkundung eines notariellen Kaufvertrages über uns fällig.
Mieten oder vermieten, kaufen oder verkaufen - vertrauen Sie bei Ihrer Immobilienentscheidung auf die Kompetenz von unserer über 30jährigen Tätigkeit in der Immobilienvermittlung.

Juffernholz GmbH
Ansprechpartner :
Raphael Juffernholz
Prokurist
Immobilienmakler IHK
DEKRA zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung D1Plus

Tel.: 02043/37540
Mobil; 0176/84831467
E-Mail: raphael.juffernholz@juffernholz-gmbh.de
Internet: www.juffernholz-immobilien.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.