

Dortmund – Gartenstadt

# Rarität in bester Lage der südlichen Gartenstadt

Objektnummer: 22034062



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

KAUFPREIS: 3.900.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 400 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 1.618 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 22034062 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

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

Objektnummer: 22034062 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

## Auf einen Blick

Objektnummer	22034062
Wohnfläche	ca. 400 m <sup>2</sup>
Dachform	Krüppelwalmdach
Zimmer	10
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	1929
Stellplatz	5 x Freiplatz, 3 x Garage

Kaufpreis	3.900.000 EUR
Haus	Villa
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 239 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 22034062 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	146.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	25.09.2032	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1929

Objektnummer: 22034062 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 22034062 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 22034062 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 22034062 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

## Die Immobilie

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)



Objektnummer: 22034062 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

## Ein erster Eindruck

Bei der angebotenen Immobilie handelt es sich um eine stadtnahe Rarität in Dortmund! In bester Lage der südlichen Gartenstadt gelegen, besticht die frei stehende Villa mit klassischer Eleganz und Wohnkomfort auf höchstem Niveau. Das repräsentative Entree mit einem in Marmor gefassten Kamin lässt die Eleganz der Immobilie bereits erahnen. Hier schließt sich der große Wohnbereich mit Bibliothek an, welcher einen herrlichen Blick in den blickgeschützten Garten bietet. Klassische Elemente aus dem Baujahr, wie die Schiebetüren, Parkettböden und Holzeinbauten, wurden gekonnt mit modernen Elementen im Art-Deco Stil von einem anerkannten Architekten des Deutschen Werkbundes kombiniert. Eine neue Orangerie wurde an das Haus angebaut. Diese bietet eine herrliche Atmosphäre zu jeder Jahreszeit. Die geräumige Küche ist modern mit USM Haller Möbeln ausgestattet. Eine breite Holzterasse führt in das erste Obergeschoss. Hier präsentieren sich drei große Schlafzimmer, die verschiedene Nutzungsmöglichkeiten offerieren. Das individuelle Badezimmer wurde erst kürzlich entkernt und von einem bekannten Dortmunder Architekten neu gestaltet. Ein Ankleidezimmer, sowie diverse Einbauschränke sorgen für viel Stauraum. Im zweiten Obergeschoss, welches sich ideal als "Kinderetage" anbietet, befinden sich weitere Schlafräume. Zudem bietet die Villa eine Einliegerwohnung von ca. 57m<sup>2</sup>. Diese ist aktuell vermietet, bietet sich langfristig aber hervorragend als Unterkunft für Familienangehörige oder Personal an. Die Immobilie wurde laufend modernisiert und ist auf dem neuesten Stand. Der herrliche Garten, absolut blickgeschützt, lädt zu entspannten Stunden ein. Als Verbindung zum Garten wurde das Haus vor kurzer Zeit um die wunderschöne Orangerie erweitert. Im Keller befindet sich, neben dem obligatorischen Stauraum, eine geräumige moderne Sauna, sowie eine Dusche mit Ruheraum. Für den Fuhrpark stehen drei überdachte Garagenplätze sowie drei Abstellplätze im Freien zur Verfügung.

Objektnummer: 22034062 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

## Ausstattung und Details

- Parkettböden, Marmorböden und Solnhofener Platten
- hohe Decken
- Einbauten
- klassische Schiebetüren im EG
- Kamin mit Sitzbereich
- Sauna neu
- Küche von USM Haller kann optional übernommen werden
- Einliegerwohnung
- Orangerie neu angebaut
- großer umzäunter Garten
- mehrere PKW Stellplätze im Außenbereich und drei Stellplätze in zwei Garagen

Objektnummer: 22034062 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

## Alles zum Standort

Die südliche Gartenstadt gilt als das exklusivste Wohngebiet Dortmunds. Die Lage zeichnet sich einerseits durch eine absolute Innenstadtnähe, sowie andererseits durch den alten Baumbestand und die Alleen aus. Es besteht beste Verkehrsanbindung in sämtliche Richtungen.

Objektnummer: 22034062 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.9.2032. Endenergieverbrauch beträgt 146.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1929. Die Energieeffizienzklasse ist E. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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: 22034062 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)