

Dortmund – Phoenix-See

# großzügiges Einfamilienhaus mit optionaler Einliegerwohnung am Phoenixsee

Objektnummer: 23034075x



KAUFPREIS: 1.990.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 350 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8.5 • GRUNDSTÜCK: 658 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23034075x - 44263 Dortmund – Phoenix-See

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

Objektnummer: 23034075x - 44263 Dortmund – Phoenix-See

## Auf einen Blick

Objektnummer	23034075x
Wohnfläche	ca. 350 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	8.5
Schlafzimmer	5
Badezimmer	4
Baujahr	2011
Stellplatz	2 x Carport

Kaufpreis	1.990.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 60 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

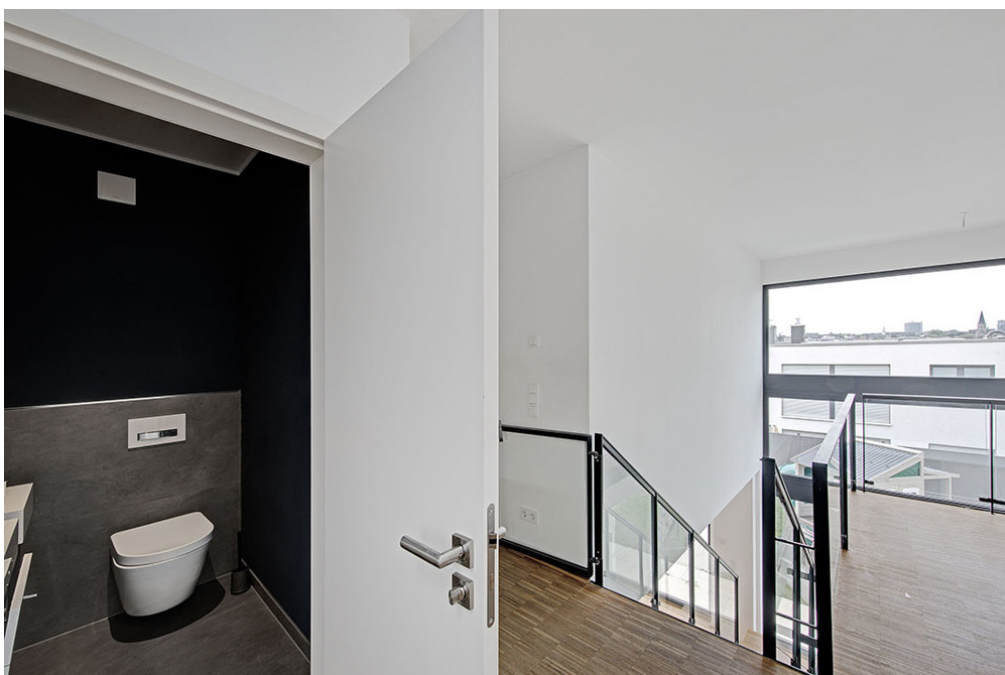
Objektnummer: 23034075x - 44263 Dortmund – Phoenix-See

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	37.77 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	25.10.2024	Energie-Effizienzklasse	A
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 23034075x - 44263 Dortmund – Phoenix-See

## Die Immobilie



Objektnummer: 23034075x - 44263 Dortmund – Phoenix-See

## Die Immobilie



Objektnummer: 23034075x - 44263 Dortmund – Phoenix-See

## Die Immobilie



Objektnummer: 23034075x - 44263 Dortmund – Phoenix-See

## Die Immobilie





Objektnummer: 23034075x - 44263 Dortmund – Phoenix-See

## Die Immobilie



Objektnummer: 23034075x - 44263 Dortmund – Phoenix-See

## Die Immobilie



Objektnummer: 23034075x - 44263 Dortmund – Phoenix-See

## Die Immobilie



Objektnummer: 23034075x - 44263 Dortmund – Phoenix-See

## 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: 23034075x - 44263 Dortmund – Phoenix-See

## 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: 23034075x - 44263 Dortmund – Phoenix-See

## Ein erster Eindruck

Das moderne Einfamilienhaus befindet sich in bester Phönixseelage und überzeugt durch die klassische Ausstattung, das zeitlose Design und vor Allem durch den fantastischen Seeblick. Die Immobilie eignet sich durch den gelungenen Grundriss sowohl für Familien mit Kindern, als auch für Paare mit Platzbedarf. Insgesamt fünf Schlafräume PLUS Einliegerbereich eignen sich für diverse Nutzungsmöglichkeiten. Im Untergeschoss kann bei Bedarf problemlos ein Appartement abgeteilt werden, welches sich optimal als Gästewohnung eignet. Highlight der Immobilie ist sicherlich das Obergeschoss. Hier genießen Sie im hellen Wohnraum mit offener Küche viel Privatsphäre mit phänomenalem Blick über den Phönixsee. Auf der großen Terrasse kann man den Sommer genießen.

Objektnummer: 23034075x - 44263 Dortmund – Phoenix-See

## Ausstattung und Details

- schwebende Treppe zum OG
- Parkettböden im ganzen Haus
- Gasheizung / Solarthermie
- Fahrstuhl kann eingebaut werden
- Rollläden + Raffstores
- Außenstellplatz + 2x Carport mit Seeblick

Objektnummer: 23034075x - 44263 Dortmund – Phoenix-See

## Alles zum Standort

Die Ufer des Phönix-Sees mit zahlreichen Restaurants und Freizeitangeboten liegen direkt vor Ihrer Tür und laden zum Entspannen und Genießen ein. Der neu gestaltete Ortskern von Dortmund-Hörde bietet alle Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs und ist schnell erreicht. Durch eine sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz gelangen Sie ebenfalls schnell in die Innenstadt von Dortmund, sowie zu allen wichtigen Autobahnen. Kindergärten, sowie Schulen sind hervorragend zu erreichen.



Objektnummer: 23034075x - 44263 Dortmund – Phoenix-See

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.10.2024.  
Endenergiebedarf beträgt 37.77 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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: 23034075x - 44263 Dortmund – Phoenix-See

## 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)