

Dortmund – Syburg

# Unternehmervilla im Dornröschenschlaf am Ahlenberg

Objektnummer: 24034083



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

**KAUFPREIS: 790.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 290 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 2.963 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24034083 - 44227 Dortmund – Syburg

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

Objektnummer: 24034083 - 44227 Dortmund – Syburg

## Auf einen Blick

Objektnummer	24034083
Wohnfläche	ca. 290 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1936
Stellplatz	5 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	790.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 100 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 24034083 - 44227 Dortmund – Syburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	267.73 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	14.09.2034	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1936

Objektnummer: 24034083 - 44227 Dortmund – Syburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24034083 - 44227 Dortmund – Syburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24034083 - 44227 Dortmund – Syburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24034083 - 44227 Dortmund – Syburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24034083 - 44227 Dortmund – Syburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24034083 - 44227 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: 24034083 - 44227 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](http://www.von-poll.com)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin:

T.: 0231-49 66 55 0

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

Objektnummer: 24034083 - 44227 Dortmund – Syburg

## Ein erster Eindruck

Bei der angebotenen Immobilie handelt es sich um eine repräsentative Unternehmervilla von 1936 auf einem tollen Grundstück in exklusiver Lage zwischen Syburg und dem Ahlenberg. Die Immobilie mit Altbaucharme überzeugt mit hohen Decken, großen Fensterflächen und durch den offenen, großzügigen Grundriss. Highlight ist der große Wohnraum mit Kamin und herrlichem Blick ins Grüne. Das Haus befindet sich aktuell in sanierungsbedürftigem Zustand und bietet der Käufer große Flexibilität bei der Grundrissgestaltung, sowie viel Gestaltungspotenzial! Das gesamte Anwesen ist ein wahres Schmuckstück und kann mit den richtigen Investitionen wieder in vollem Glanz erstrahlen.

Objektnummer: 24034083 - 44227 Dortmund – Syburg

## Ausstattung und Details

Kamin  
Außenpool  
Balkon  
Doppelgarage  
diverse Außenstellplätze

Objektnummer: 24034083 - 44227 Dortmund – Syburg

## Alles zum Standort

In begehrtester Lage von Dortmund befindet sich dieses attraktive Einfamilienhaus. Umgeben von luxuriösen Villen und schönen Einfamilienhäusern können Sie hier Ihr Leben genießen. Die kurze Entfernung zur B54 bietet sämtliche Anschlussmöglichkeiten zu den wichtigsten Autobahnen in Dortmund und Herdecke. Einkaufsmöglichkeiten sowie Ärzte und Banken sind im nahe gelegenen Zentrum von Herdecke oder in der Dortmunder Innenstadt, welche lediglich etwa 15 Minuten entfernt ist, zu finden. Auch ein Kindergarten und Schulen sind gut zu erreichen.

Objektnummer: 24034083 - 44227 Dortmund – Syburg

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 267.73 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1936. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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: 24034083 - 44227 Dortmund – Syburg

## 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)