

Dortmund – Holzen

# Do-Holzen: Zentrumsnahes Reihenendhaus

Objektnummer: 24034076



KAUFPREIS: 299.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 121 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5 • GRUNDSTÜCK: 291 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24034076 - 44267 Dortmund – Holzen

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

Objektnummer: 24034076 - 44267 Dortmund – Holzen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24034076
Wohnfläche	ca. 121 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	4.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1965

Kaufpreis	299.000 EUR
Haustyp	Reihenendhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 60 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 24034076 - 44267 Dortmund – Holzen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	127.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	05.07.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		



Objektnummer: 24034076 - 44267 Dortmund – Holzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24034076 - 44267 Dortmund – Holzen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24034076 - 44267 Dortmund – Holzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24034076 - 44267 Dortmund – Holzen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24034076 - 44267 Dortmund – Holzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24034076 - 44267 Dortmund – Holzen

## Die Immobilie



**Objektnummer: 24034076 - 44267 Dortmund – Holzen**

## Ein erster Eindruck

Angeboten wird ein klassisches Reihenedhaus in beliebter, zentraler Lage von Dortmund-Holzen. 1965 erbaut, wurde die Immobilie über die Jahre in vielen Bereichen modernisiert. Besonders sticht der geräumige Wohnraum mit Zugang zu dem schön angelegten Garten mit Teich hervor. Ein angrenzender, halboffener Essbereich mit Erker sorgt für eine gemütliche Atmosphäre. Die Küche schließt sich an. Ein Gäste-WC komplettiert das Erdgeschoss. Das Obergeschoss bietet drei Zimmer, sowie das Tageslichtbadezimmer mit Badewanne und Dusche. Dieses wurde im Jahr 2000 umfangreich saniert. Von zwei der Schlafzimmer aus hat man Zugang zu dem großen Balkon. Die Immobilie ist voll unterkellert. Neben dem obligatorischen Stauraum gibt es einen Hobbyraum. Durch den ansprechenden Grundriss eignet sich die Immobilie ideal für Paare oder die kleine Familie. Bitte beachten Sie, dass es sich um Erbbaurecht handelt. Laufzeit: bis 2064 Erbbauzins: ca. 414€/ jährlich Der Erbbaurechtsgeber wäre grundsätzlich auch bereit, dass Grundstück zu veräußern. Der Kaufpreis beläuft sich in diesem Falle auf ca. 123.000€.



Objektnummer: 24034076 - 44267 Dortmund – Holzen

## Ausstattung und Details

- klassischer Parkettboden im Wohnraum
- neue Haustür 2013
- Sanierung Badezimmer 2000
- neue Rollläden 2022
- großer Balkon
- toll angelegter Garten mit Teich

**Objektnummer: 24034076 - 44267 Dortmund – Holzen**

## Alles zum Standort

Holzen ist ein beliebter Stadtteil im Süden von Dortmund an der Grenze zu Schwerte. Im fußläufig erreichbaren Ortskern von Holzen befinden sich Geschäfte für die tägliche Versorgung, sowie Kindergärten, eine Grundschule, Ärzte, Apotheken usw. Weiterführende Schulen befinden sich in Schwerte oder Dortmund. Eine Bushaltestelle ist ebenfalls fußläufig erreichbar.

Objektnummer: 24034076 - 44267 Dortmund – Holzen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.7.2034. Endenergieverbrauch beträgt 127.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 24034076 - 44267 Dortmund – Holzen

## 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)