

Dortmund – Gartenstadt

# Rarität in bester Lage der südlichen Gartenstadt

*Número de propiedad: 22034062*



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

PRECIO DE COMPRA: 3.900.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 400 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.618 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 22034062 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 22034062 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

## De un vistazo

Número de propiedad	22034062	Precio de compra	3.900.000 EUR
Superficie habitable	ca. 400 m <sup>2</sup>	Casa	Villa
Tipo de techo	Techo a cuatro aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Ocupación a partir de	Previo acuerdo	Estado de la propiedad	cuidado
Habitaciones	10	Método de construcción	Sólido
Dormitorios	6	Espacio utilizable	ca. 239 m <sup>2</sup>
Baños	3	Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón
Año de construcción	1929		
Tipo de aparcamiento	5 x Plaza de aparcamiento exterior, 3 x Garaje		

Número de propiedad: 22034062 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	146.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	25.09.2032	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Gas		

Número de propiedad: 22034062 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 22034062 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 22034062 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 22034062 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

## La propiedad

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)



Número de propiedad: 22034062 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

## Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 22034062 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

## Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 22034062 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 22034062 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 22034062 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)