

Dortmund – Syburg

# Unternehmervilla im Dornröschenschlaf am Ahlenberg

Número de propiedad: 24034083



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

PRECIO DE COMPRA: 790.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 290 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.963 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24034083 - 44227 Dortmund – Syburg

- 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: 24034083 - 44227 Dortmund – Syburg

## De un vistazo

Número de propiedad	24034083
Superficie habitable	ca. 290 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	8
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	1936
Tipo de aparcamiento	5 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje

Precio de compra	790.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 100 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados, Piscina, Chimenea, Jardín / uso compartido, Balcón

Número de propiedad: 24034083 - 44227 Dortmund – Syburg

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	267.73 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	14.09.2034	Clase de eficiencia energética	H
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1936

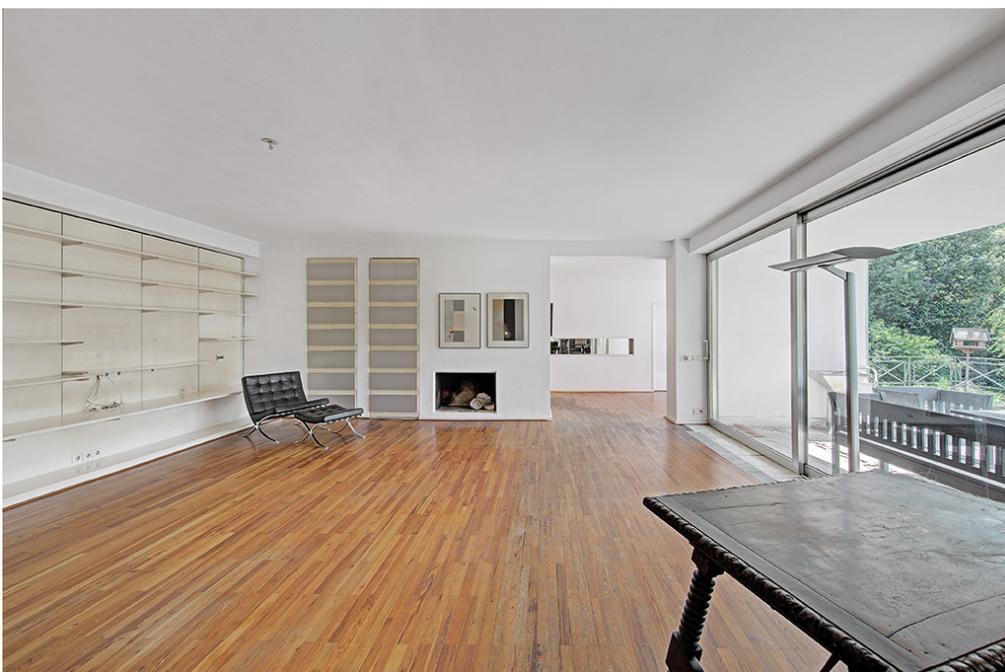
Número de propiedad: 24034083 - 44227 Dortmund – Syburg

## La propiedad



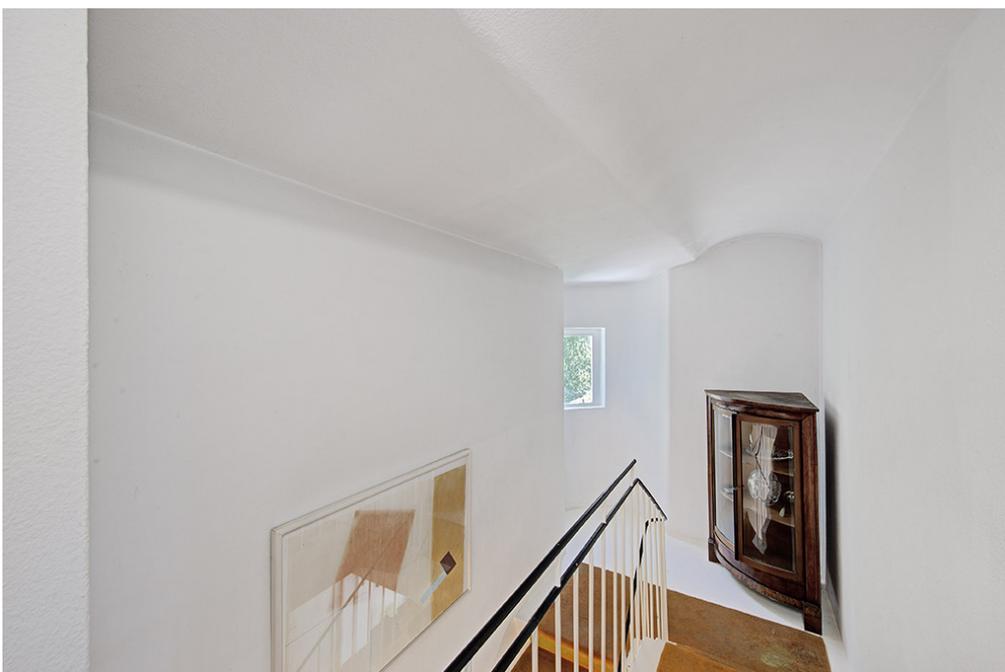
Número de propiedad: 24034083 - 44227 Dortmund – Syburg

## La propiedad



Número de propiedad: 24034083 - 44227 Dortmund – Syburg

## La propiedad



Número de propiedad: 24034083 - 44227 Dortmund – Syburg

## La propiedad



Número de propiedad: 24034083 - 44227 Dortmund – Syburg

## La propiedad



Número de propiedad: 24034083 - 44227 Dortmund – Syburg

## La propiedad



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2023

**Top-Makler Dortmund**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

Número de propiedad: 24034083 - 44227 Dortmund – Syburg

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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

VP 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)

Número de propiedad: 24034083 - 44227 Dortmund – Syburg

## Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 24034083 - 44227 Dortmund – Syburg

## Detalles de los servicios

Kamin  
Außenpool  
Balkon  
Doppelgarage  
diverse Außenstellplätze

Número de propiedad: 24034083 - 44227 Dortmund – Syburg

## Todo sobre la ubicación

In begerter 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.

Número de propiedad: 24034083 - 44227 Dortmund – Syburg

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 24034083 - 44227 Dortmund – Syburg

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase 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)