

Dortmund – Phoenix-See

# großzügiges Einfamilienhaus mit optionaler Einliegerwohnung am Phoenixsee

VP azonosító: 23034075x



VÉTELÁR: 1.990.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 350 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8.5 • FÖLDTERÜLET: 658 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 23034075x - 44263 Dortmund – Phoenix-See

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 23034075x - 44263 Dortmund – Phoenix-See

## Áttekintés

VP azonosító	23034075x
Hasznos lakótér	ca. 350 m <sup>2</sup>
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
Szobák	8.5
Hálósobák	5
FÜRDŐSZOBÁK	4
ÉPÍTÉS ÉVE	2011
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	2 x Beálló

Vételár	1.990.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Újszer?
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 60 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 23034075x - 44263 Dortmund – Phoenix-See

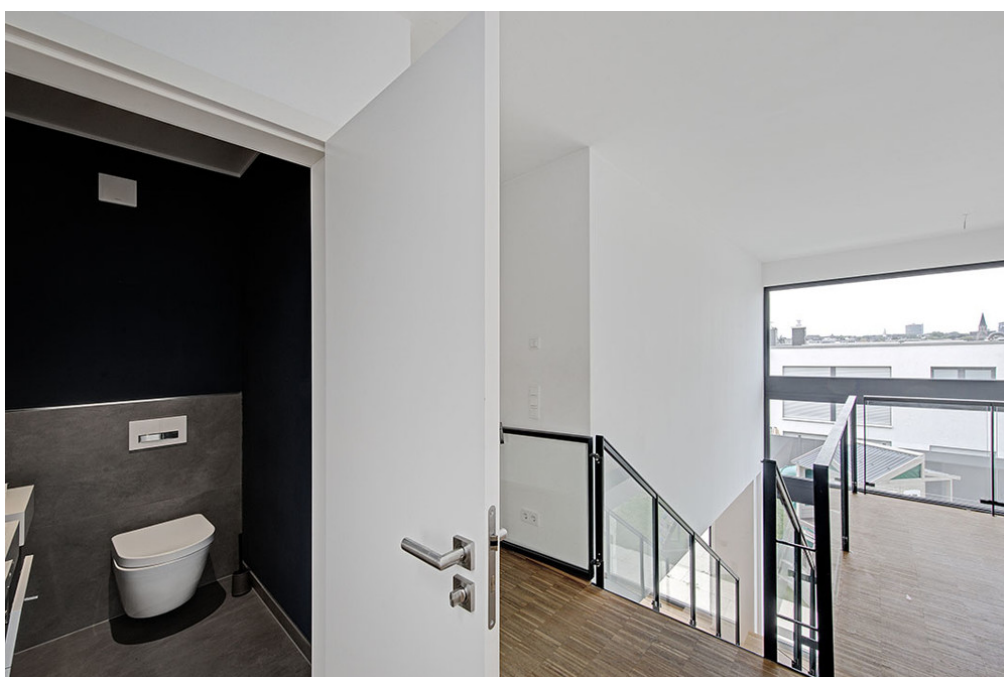
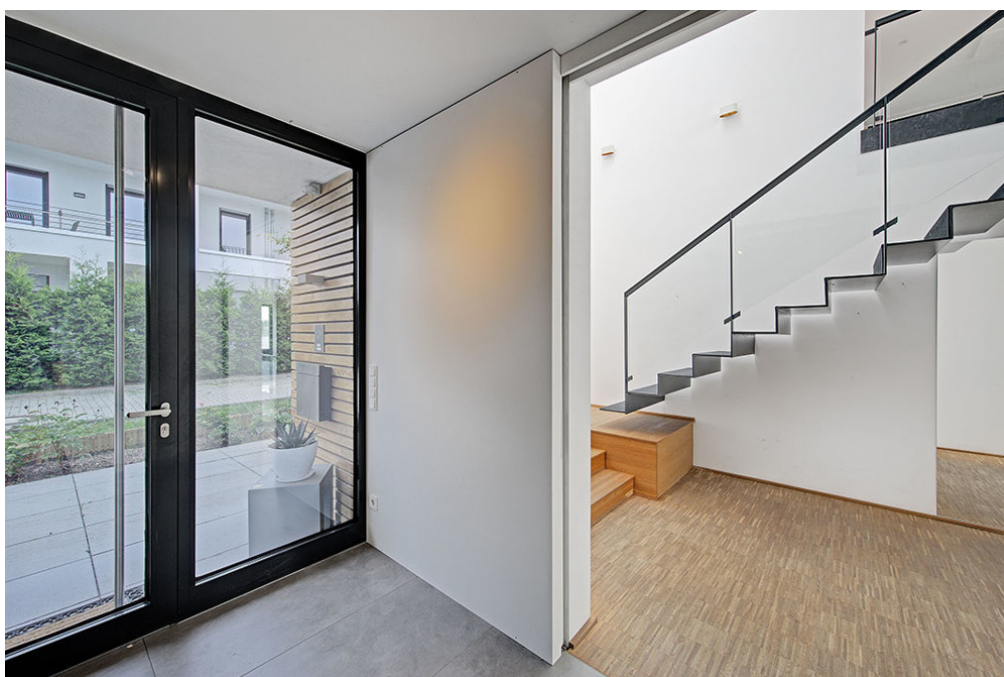
## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	25.10.2024
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	37.77 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A

VP azonosító: 23034075x - 44263 Dortmund – Phoenix-See

## Az ingatlan



VP azonosító: 23034075x - 44263 Dortmund – Phoenix-See

## Az ingatlan



VP azonosító: 23034075x - 44263 Dortmund – Phoenix-See

## Az ingatlan



VP azonosító: 23034075x - 44263 Dortmund – Phoenix-See

## Az ingatlan





VP azonosító: 23034075x - 44263 Dortmund – Phoenix-See

## Az ingatlan



VP azonosító: 23034075x - 44263 Dortmund – Phoenix-See

## Az ingatlan



VP azonosító: 23034075x - 44263 Dortmund – Phoenix-See

## Az ingatlan



VP azonosító: 23034075x - 44263 Dortmund – Phoenix-See

## Az ingatlan



**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2023

**Top-Makler Dortmund**

★★★★★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.169 Makler      GÜLTIG BIS: 10/24

VP azonosító: 23034075x - 44263 Dortmund – Phoenix-See

## Az ingatlan

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)

VP azonosító: 23034075x - 44263 Dortmund – Phoenix-See

## Az els? benyomás

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.

VP azonosító: 23034075x - 44263 Dortmund – Phoenix-See

## Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 23034075x - 44263 Dortmund – Phoenix-See

## Minden a helyszínr?!

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.



VP azonosító: 23034075x - 44263 Dortmund – Phoenix-See

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 23034075x - 44263 Dortmund – Phoenix-See

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)