

Dortmund – Gartenstadt

# Rarität in bester Lage der südlichen Gartenstadt

*CODICE OGGETTO: 22034062*



*www.von-poll.com*

PREZZO D'ACQUISTO: 3.900.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 400 m<sup>2</sup> • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.618 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 22034062 - 44141 Dortmund – Gartenstadt**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 22034062 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	22034062
Superficie netta	ca. 400 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a falde spezzate
Vani	10
Camere da letto	6
Bagni	3
Anno di costruzione	1929
Garage/Posto auto	5 x superficie libera, 3 x Garage

Prezzo d'acquisto	3.900.000 EUR
Casa	Villa
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 239 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 22034062 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	146.70 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	25.09.2032	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1929

CODICE OGGETTO: 22034062 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22034062 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22034062 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22034062 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

## La proprietà

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)



**CODICE OGGETTO: 22034062 - 44141 Dortmund – Gartenstadt**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 22034062 - 44141 Dortmund – Gartenstadt**

## Dettagli dei servizi

- 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

**CODICE OGGETTO: 22034062 - 44141 Dortmund – Gartenstadt**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 22034062 - 44141 Dortmund – Gartenstadt**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 22034062 - 44141 Dortmund – Gartenstadt**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)