

Dortmund – Hörde

# Stilvoll saniertes 'Meisterhaus' mit Phoenix-See Blick

Número da propriedade: 24034058



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

PREÇO DE COMPRA: 547.000 EUR • ÁREA: ca. 154 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 373 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24034058 - 44263 Dortmund – Hörde

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24034058 - 44263 Dortmund – Hörde

## Numa vista geral

Número da propriedade	24034058
Área	ca. 154 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado de sela
Disponibilidade	consoante marcação de visita
Quartos	4
Quartos	3
Casas de banho	1
Ano de construção	1918
Tipo de estacionamento	3 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem

Preço de compra	547.000 EUR
Natureza	Casa geminada
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2013
Área útil	ca. 70 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, WC de hóspedes

Número da propriedade: 24034058 - 44263 Dortmund – Hörde

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	134.50 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	20.08.2033	Classificação energética	E
Aquecimento	Gás		

Número da propriedade: 24034058 - 44263 Dortmund – Hörde

## O imóvel





Número da propriedade: 24034058 - 44263 Dortmund – Hörde

## O imóvel



Número da propriedade: 24034058 - 44263 Dortmund – Hörde

## O imóvel





Número da propriedade: 24034058 - 44263 Dortmund – Hörde

## O imóvel





Número da propriedade: 24034058 - 44263 Dortmund – Hörde

## O imóvel



Número da propriedade: 24034058 - 44263 Dortmund – Hörde

## O imóvel



Número da propriedade: 24034058 - 44263 Dortmund – Hörde

## O imóvel





Número da propriedade: 24034058 - 44263 Dortmund – Hörde

## O imóvel





Número da propriedade: 24034058 - 44263 Dortmund – Hörde

## O imóvel



**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2023

**Top-Makler Dortmund**

★★★★★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.169 Makler GÜLTIG BIS: 10/24

Número da propriedade: 24034058 - 44263 Dortmund – Hörde

## O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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 da propriedade: 24034058 - 44263 Dortmund – Hörde

## Uma primeira impressão

Ein Haus mit WOW-Effekt, das seinen Namen verdient: 'Meisterhaus' - so wurden die größten Hoesch-Häuser seinerzeit genannt. Diese Doppelhaushälfte wurde von seinem jetzigen Besitzer in zwei Schritten aufwendig saniert und renoviert. Und das Ergebnis kann sich sehen lassen: Heute präsentiert sich das Haus mit einer souveränen Deckenhöhe von 3,10 m im Erdgeschoss zeitlos und modern. Unten wird gekocht, gegessen und gefaulenzt, zusätzlich gibt es ein Gäste-WC und Zugang zur Terrasse. Oben stehen insgesamt 3 Schlafzimmer zur Verfügung, begleitet von einem exklusiven Wellness-Bad. Der Vollkeller und die geräumige Doppelgarage vor dem Haus, mit zusätzlichen Freiplätzen auf dem gepflasterten Vordergrundstück, optimieren den Wohnkomfort ausgezeichnet. Am besten, Sie überzeugen sich von der Atmosphäre dieser Immobilie bei einer Besichtigung. Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme.

Número da propriedade: 24034058 - 44263 Dortmund – Hörde

## Detalhes do equipamento

Die erste Sanierung erfolgte in den Jahren 2000 - 2003 mit folgenden Gewerken:

- Hausanschlüsse erneuert
- Leitungssystem erneuert (Kupferleitungen)
- Austausch der Fenster: Sprossenfenster, inliegend, im Erdgeschoss. Restliche Fenster ohne Sprosse
- Rollläden erneuert: Elektrisch betrieben im Erdgeschoss. Restliche Rollläden im Obergeschoss mit Gurtwickler

Die Fassade wurde 2005 neu gestrichen.

Die zweite Renovierung, Umbau und Modernisierung, erfolgte zwischen 2012 - 2013, mit folgenden Arbeiten:

- Einbau einer neuen Gas-Brennwerttherme von Vaillant
- Elektrik erneuert
- Badezimmer im Obergeschoss wurde erweitert und komplett erneuert. Ausstattung erfolgte mit Wanne, bodengleicher Dusche, Waschtisch und WC. Verlegt wurden hochwertige Boden- und Wandfliesen, in zeitlos moderner Optik
- Oberböden wurden im Erd- und Obergeschoss erneuert: Verlegt wurde ein hochwertiger Laminatboden in Dielenoptik, Farbton Rauch-Eiche
- Oberboden im Dachgeschoss aus Laminat in Schiffsbodenoptik, Eiche hell
- Treppenhaus wurde renoviert: die historische Holz-Treppe mit Geländer wurde abgeschliffen und im Natur-Holzton versiegelt und geölt
- Innentüren erneuert
- Wandlaufende Schiebetür in der Küche
- Einbau einer hochwertigen Küche mit modernster Technik (optional)
- Errichtung einer Stahlbeton-Doppelgarage
- Pflasterarbeiten im Aussenbereich: Terrassenplattierung zur Südseite sowie im Hauseingangsbereich
- Neue Haustüranlage
- SAT-TV mit Internet-Telefon (100 MBit)



Número da propriedade: 24034058 - 44263 Dortmund – Hörde

## Tudo sobre a localização

Der Stadtteil Dortmund-Hörde hat viele unterschiedliche Gesichter. Dominant ist sicher der Phoenix-See mit seiner neu geschaffenen Wohnlandschaft. Etwas oberhalb - mit Blick auf den See - liegt diese Doppelhaushälfte. Umgeben von Einfamilienhäusern unterschiedlicher Größe - allesamt der Hoesch-Ära zugehörig. Die Infrastruktur ist hervorragend: Lebensmittelgeschäfte, Kindergärten, Spielplätze, Grundschule - alles umliegend schnell erreichbar. Mit dem Auto gelangen Sie über die nahe gelegene B 1 schnell in die Dortmunder Innenstadt sowie weiter zu den süd-östlichen Autobahnen. Ein Highlight ist sicher auch die Gastronomie am Phoenix-See - hier lohnt zu jeder Jahreszeit ein kulinarischer Spaziergang.

Número da propriedade: 24034058 - 44263 Dortmund – Hörde

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.8.2033. Endenergiebedarf beträgt 134.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013. Die Energieeffizienzklasse ist E.

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 da propriedade: 24034058 - 44263 Dortmund – Hörde

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa 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)