

Dortmund – Gartenstadt

Formvollendeter Luxus in ruhiger Gartenstadtlage

Codice oggetto: 25034076

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 2.250.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 492 m² • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.167 m²

Codice oggetto: 25034076 - 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: 25034076 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25034076
Superficie netta	ca. 492 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	10
Camere da letto	6
Bagni	5
Anno di costruzione	1938
Garage/Posto auto	3 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	2.250.000 EUR
Casa	Villa
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2024
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 63 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune

Codice oggetto: 25034076 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	07.09.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	116.30 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1938

Codice oggetto: 25034076 - 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

Codice oggetto: 25034076 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

Una prima impressione

Bei diesem Angebot handelt es sich um eine Rarität erster Güte: In bester Anbindung an die südliche Gartenstadt präsentiert sich diese freistehende Villa aus den 1938er Jahren in einem klassischen Erscheinungsbild mit zeitlosen und modernen Elementen. Ein Haus mit formvollendetem Geschmack und einer einzigartigen Atmosphäre.

Ein weiter, lichtdurchfluteter Eingangsbereich empfängt Bewohner und Gäste und sorgt für ein stimmungsvolles Willkommen. Die offene, luxuriös ausgestattete Küche mit Frühstückstheke versorgt kulinarisch und optisch.

Ein separater Arbeitsbereich mit eigenem Bad-en-Suite und eine großzügige Garderobe mit Gäste-WC liegen drumherum.

Über einen Flur gelangt man in die Bibliothek und weiter durch einen eleganten, spiegeleingefassten großzügigen Durchgang in den Wohn- Essbereich mit einem imposanten Kamin und mit Zugang auf die überdachte Terrasse.

Die offene Bauweise über die gesamte Hausbreite vermittelt repräsentativen Luxus mit Wohlbehagen.

Ein Treppenhaus führt in die obere Schlafebene mit einem eleganten, separaten Gäste-Appartement, bestehend aus einem Wohn- und Schlafzimmer mit eigenem Badezimmer, dem großzügigen Master Bedroom mit Ankleide und Bad-en-Suite, einer weiteren Ankleide und einem Arbeitszimmer.

Das Untergeschoss verfügt über klassische Kellerbereiche, wie Wein- oder Vorratskeller, Lagerkeller, Hauswirtschafts- und Technikraum und über eine hervorragend ausgestattete Wellnesslandschaft mit Gerätebereich, großer bodengleicher Dusche und klassischer Sauna, einem zusätzlichen WC und weiterem Duschbad.

Der stimmungsvolle Loungebereich ist zum Garten ausgerichtet und schafft mit dem edlen Kamin eine weitere Wohlfühloase. Die heutigen Bewohner nutzen den Bereich als Ausstellungsfläche für jagdliche Erinnerungsstücke. Zudem kann hier eine Kinoleinwand für filmische Erinnerungen sorgen.

Die separate Einliegerwohnung mit eigenem Außenzugang bietet eine moderne Einbauküche, ein helles Wohnzimmer und ein Schlafzimmer mit modernem Duschbad. Ein Zugang von Innen wurde für Familienmitglieder selbstverständlich beibehalten.

Bei der Gartenanlage wurde viel Wert auf Privatsphäre gelegt: Genießen Sie eine Oase mit unverwechselbarem Charme mitten in der Stadt.

Die obere Terrasse ist hälftig überdacht und wurde zusätzlich mit filigranen Solarmodulen belegt. Der weitere Terrassenverlauf bietet eine entspannte Sofalandschaft mit Außenkamin, erreichbar über eine schön geschwungene Bangkirai Treppe. Auf der unteren Terrasse lässt sich das Meer 'atmen': Eine Wasserfall-Wand erfreut visuell und haptisch. Ein seltenes Schauspiel mit großer Wirkung. Beide Terrassen sind über Naturstein-Treppen miteinander verbunden und führen in den Garten.

Die Schönheit der Anlage mit einem Koi-Becken, dahinterliegendem geschützten Sitzplatz, einem romantischen Wasserbrunnen, Rosenbögen und den üppigen, umlaufenden Hecken, harmoniert bestens mit dem Erscheinungsbild der Villa.

Ein Haus mit seltener Strahlkraft - für Menschen mit Sinn für luxuriöse Ästhetik.

Rufen Sie uns an und vereinbaren Sie einen persönlichen Termin für Ihre Besichtigung.
Wir freuen uns auf Sie.

Codice oggetto: 25034076 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

Dettagli dei servizi

Die Villa wurde 1938 in massiver Bauweise erbaut und ist Teil der am westlichen Rand gelegenen Siedlung 'Gartenstadt-Süd'.

2011 / 2012 Komplettsanierung des Untergeschosses mit Tieferlegung, neue Bodenplatte, neue Sanitär- und Elektroinstallation, Einbau einer Sauna

2012 Neuanlage des Gartens mit Gartenteich, Wasserwand und Neugestaltung des Vorgartens

2011 Solaranlage Hauptdach

2013 Sanierung des Innenhofes

2013 Neue Küche mit Umbau

2020 Neue Fenster im Souterrain, neue Terrassentür im EG

2021 Haustüranlage erneuert mit neuem Vordach

2022 Luft-Wärmepumpe zur Warmwasseraufbereitung bei Abschaltung der Heizung außerhalb der Heizperiode

2022 Erweiterung der Solaranlage auf dem Flachdach Wohnzimmer und Garage mit Speichergerät

2023 Fenster im Erdgeschoss Westseite erneuert

2023 Erneuerung des Gäste-WC im EG

2024 Neue Terrassenüberdachung mit integrierter Erweiterung der Solaranlage

2024 Gäste-Appartement mit neuem Bad im OG

2024 Modernisierung der Alarmanlage

2024 Neuer Fassadenanstrich und neues Tor zum Innenhof

Details zu den verwendeten Materialien:

Solnhofener Naturstein-Platten im Eingangs- und Dielenbereich

Natursteinboden in der Küche

Eichenparkett im Arbeitszimmer

Dunkelbrauner Hartholz Parkettboden, Panga Panga, in der Bibliothek und im Wohn-Essbereich

Treppe aus Vinyl-Parkett

Gäste-Appartement aus Eichenparkett

Gäste-Duschbad aus hellbeigem Naturstein

Teppichboden im Schlafzimmer

Dunkelbraunes Vinyl-Parkett im Souterrain

Fußbodenheizung, Luft-Wärmepumpe möglich

Offene maßgefertigte weiße Küche mit Geräten von Miele und Siemens

Küchenblock mit eleganten Barstühlen

Holz-Sprossenfenster, überwiegend bodentief

2 Innenkamine

Aussenkamin

Separate Einliegerwohnung mit moderner Küche, Wohn- und Schlafzimmer, Bad en Suite

Weinkeller

Hauswirtschaftsraum

Wellnessbereich mit übergroßer bodengleicher Dusche

Sauna

2 Terrassen am Haus

2 Sitz-Terrassen auf dem Grundstück

Solarmodulüberdachung auf der oberen Terrasse, Boden aus hellen Natursteinplatten

Markise auf der oberen Terrasse

Sonnensegel auf der unteren Terrasse, Boden aus Bangkirai-Dielen

Wasserfall-Wand auf der unteren Terrasse

Koi-Wasserbecken

Gartengerätehaus

1 Garage seitlich am Haus

1 abschließbarer Stellplatz seitlich am Haus

2 Außen-Stellplätze

Codice oggetto: 25034076 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

Tutto sulla posizione

Die Villa liegt in der kleineren Gartenstadt-Süd Siedlung westlich der Semerteichstraße. Für viele der deutlich entspanntere Bereich der Siedlung; auch wegen der sehr guten verkehrlichen Anbindung. Die U-Bahn ist fußläufig erreichbar an der Karl-Liebknecht-Straße. Ferner liegt der Westfalenpark in der Nähe und diverse Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls vorhanden.

Das schulische Angebot umfasst in sehr guter Erreichbarkeit zwei Grundschulen sowie diverse Gymnasien.

Zusätzlich verbindet der nahe Westfalendamm (B1) sämtliche weiterführende Verkehrswege und lässt Pendler aufatmen.

Codice oggetto: 25034076 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 7.9.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 116.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1938.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Codice oggetto: 25034076 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

Partner di contatto

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

Deniz Secer

Feldbank 1, 44265 Dortmund
Tel.: +49 231 - 49 66 55 0
E-Mail: dortmund@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com