

Dortmund – Gartenstadt

# Formvollendeter Luxus in ruhiger Gartenstadtlage

Objektnummer: 25034076

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

KAUFPREIS: 2.250.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 492 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 1.167 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25034076 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25034076 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

## Auf einen Blick

Objektnummer	25034076
Wohnfläche	ca. 492 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	10
Schlafzimmer	6
Badezimmer	5
Baujahr	1938
Stellplatz	3 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	2.250.000 EUR
Haustyp	Villa
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 63 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25034076 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	116.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	07.09.2035	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1938

Objektnummer: 25034076 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

## Die Immobilie



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

Objektnummer: 25034076 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

## Die Immobilie

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)

**Objektnummer: 25034076 - 44141 Dortmund – Gartenstadt**

## Ein erster Eindruck

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.



Objektnummer: 25034076 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

## Ausstattung und Details

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 maßangefertigte 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

**Objektnummer: 25034076 - 44141 Dortmund – Gartenstadt**

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25034076 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 7.9.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 116.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

Objektnummer: 25034076 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Deniz Secer

---

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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