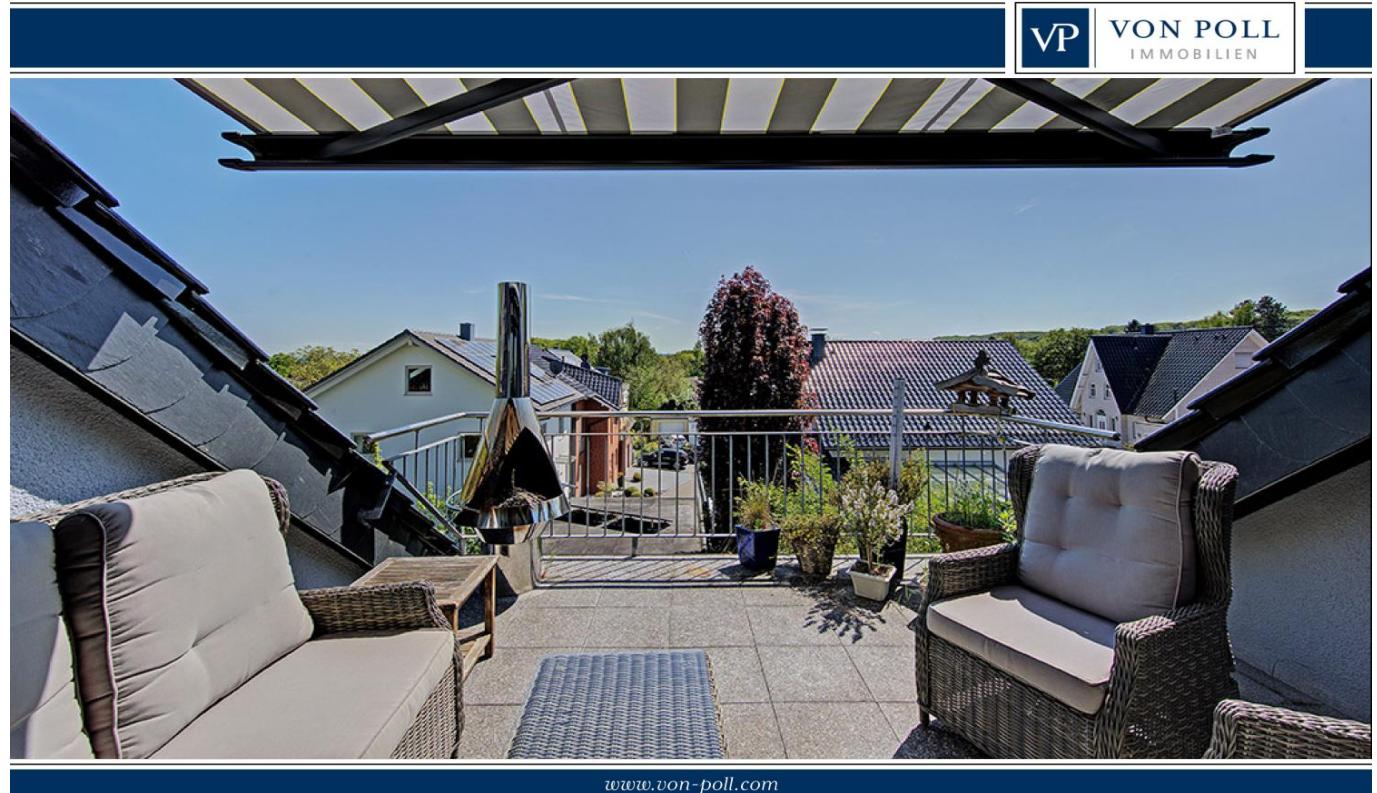


Dortmund – Holzen

Stylish two-family house with panoramic views in Holzen

Property ID: 25034044x



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 780.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 243 m² • ROOMS: 8 • LAND AREA: 390 m²

Property ID: 25034044x - 44267 Dortmund – Holzen

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 25034044x - 44267 Dortmund – Holzen

At a glance

Property ID	25034044x	Purchase Price	780.000 EUR
Living Space	ca. 243 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Well-maintained
Rooms	8	Construction method	Solid
Bedrooms	5	Usable Space	ca. 70 m ²
Bathrooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	2003		
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage		

Property ID: 25034044x - 44267 Dortmund – Holzen

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	81.90 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	21.04.2035	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2003

Property ID: 25034044x - 44267 Dortmund – Holzen

The property



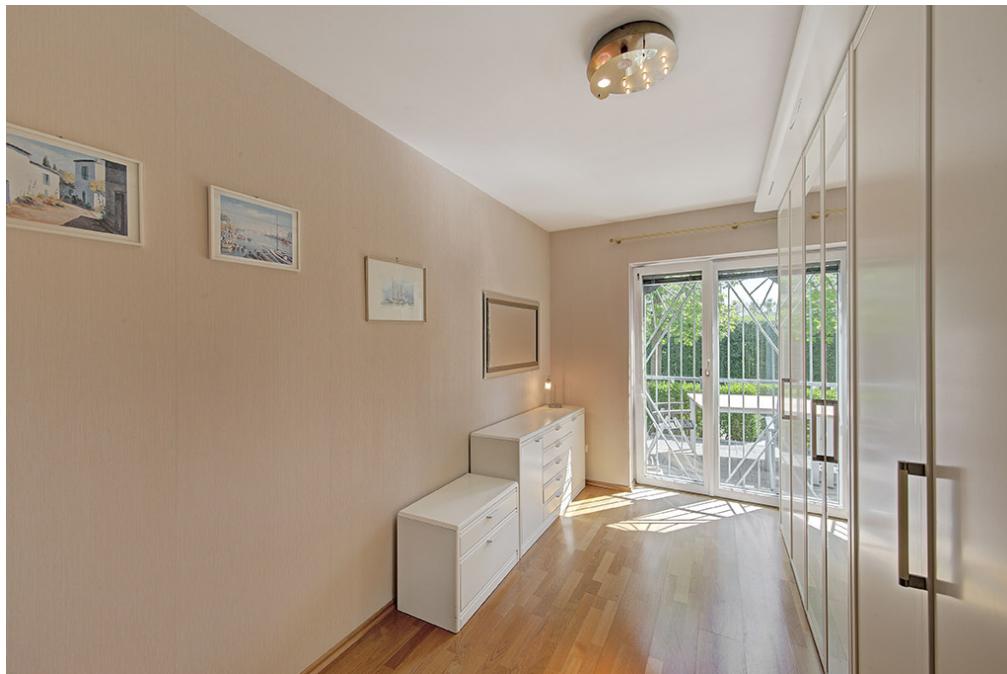
Property ID: 25034044x - 44267 Dortmund – Holzen

The property



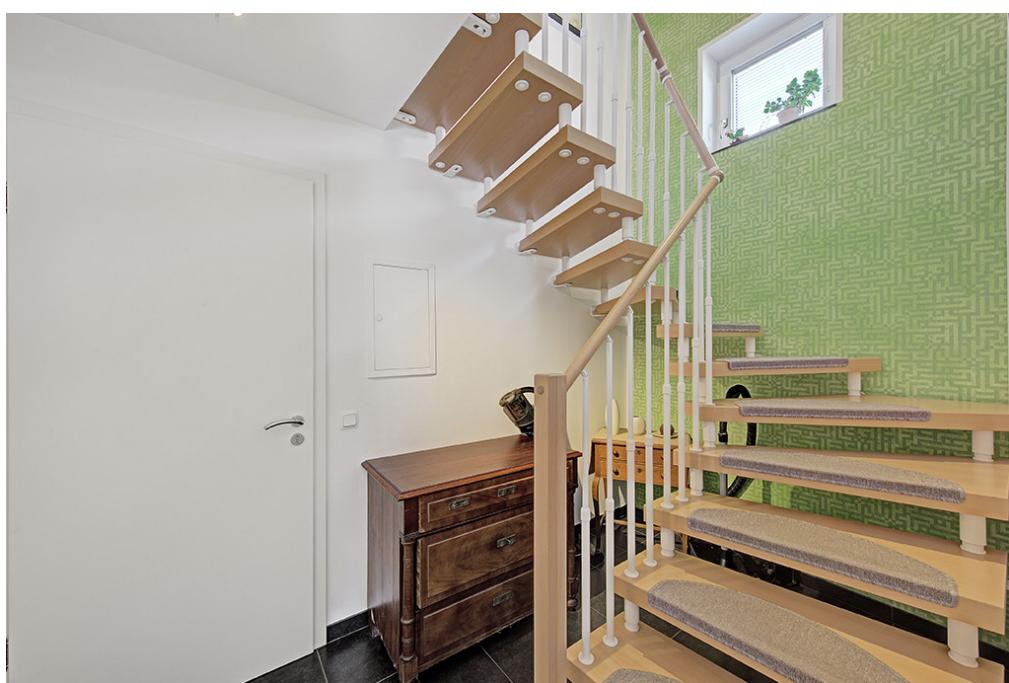
Property ID: 25034044x - 44267 Dortmund – Holzen

The property



Property ID: 25034044x - 44267 Dortmund – Holzen

The property



Property ID: 25034044x - 44267 Dortmund – Holzen

The property



Property ID: 25034044x - 44267 Dortmund – Holzen

The property



Property ID: 25034044x - 44267 Dortmund – Holzen

The property



Property ID: 25034044x - 44267 Dortmund – Holzen

The property



Property ID: 25034044x - 44267 Dortmund – Holzen

The property



Property ID: 25034044x - 44267 Dortmund – Holzen

The property



Capital

MAKLER-KOMPASS
WOHNEN

Top-Makler Dortmund

★★★★★

Höchstnote für

von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 10/26

Property ID: 25034044x - 44267 Dortmund – Holzen

The property



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Leading REAL ESTATE COMPANIES
OF THE WORLD

www.von-poll.com

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

Property ID: 25034044x - 44267 Dortmund – Holzen

A first impression

Sophisticated, timeless, and modern. This property is a two-family house with a perfect layout for harmonious multi-generational living, nestled in a quiet cul-de-sac surrounded by greenery. The ground-floor garden apartment offers two bedrooms, a shower room, an additional guest WC, a beautiful kitchen with a breakfast nook and access to the side terrace, and a light-filled living room with access to the large south-facing terrace and an idyllic water feature. The second apartment extends over the upper and attic floors and offers three truly spacious bedrooms on the entrance level, one with an en-suite bathroom, a further shower room, and access via an external staircase to a separate side terrace. Above is the living area with a charming kitchen featuring a dining area and a separate scullery. The open-plan living and dining area creates a harmonious blend and boasts an elegant fireplace and a pristine roof terrace perfect for romantic sunsets. From the entrance hall, a space-saving staircase leads to the converted wellness floor: Choose between sauna sessions, relaxing in the whirlpool, massages, or soothing foot baths in special plunge pools from the heated bench. The partial basement with separate storage areas and the two separate garages to the right and left of the house, each with rear doors leading to the property and a side terrace with stairs connecting to the upper apartment, leave nothing to be desired. Absolutely nothing! We would be delighted to present this charming wellness package to you during a viewing.

Property ID: 25034044x - 44267 Dortmund – Holzen

Details of amenities

Das 2-Familienhaus wurde 2003 massiv mit Teilunterkellerung gebaut.

Die Erdgeschoss-Wohnung verfügt über ca. 90 m² mit 3 Zimmern und die Wohnung im Ober- und Dachgeschoss über ca. 153 m² mit 4 Zimmern plus ausgebautem Wellnessbereich im Spitzboden.

Beide Einheiten bieten Terrassenflächen nach Süden und jeweils eine Garage mit Vorstellplatz.

Das Haus ist wie folgt ausgestattet:

- Fassade aus zeitlosem grauen Betonklinker und effizienter Dämmung
- Schwarz lasierte Tondachziegel
- Aluminiumbeschichtete Dreifachverglasung, überwiegend bodentiefe Elemente
- Integrierte Jalousien mit zusätzlichen elektrischen Aluminium-Rollladen in den Schlafzimmern
- Gasbrennwerttechnik von Vaillant mit Warmwasserspeicher
- Fußbodenheizung
- Eleganter Kamin im Wohnzimmer mit Spartherm-Brennzelle und zusätzlichem Wärmeauslass im darüberliegenden Wellnessbereich
- Oberböden aus Feinsteinzeug, Fliesen, Parkett und Kork
- Zwei Einbauküchen, im Erdgeschoss neu eingebaut in 2014
- Sauna mit Körperformliegen, Saunaofen für verschiedene Anwendungen und Bullauge für einen perfekten Ausblick
- Whirlpool von Hoesch
- Wärmesitzbank
- Zwei Fußbecken
- Massageliege
- Terrassenflächen aus zeitlos grauen Steinfliesen, sämtlich mit Markilux-Markisen ausgestattet
- Beleuchtetes Wasserbecken
- Regenwasserzisterne, 5.000 L Volumen
- Teilkeller mit WC und Waschmaschinenanschluss und zwei Kellerräumen
- Zwei Einzelgaragen mit rückwertigen Türen und elektrischen Toren, eine mit direktem Zugang vom Haus, beide mit Wasseranschlüssen

Property ID: 25034044x - 44267 Dortmund – Holzen

All about the location

Der südliche Stadtteil Dortmund-Holzen liegt eingebettet zwischen dem Sommerberg im Norden, Wichlinghofen im Westen und Buchholz im Süden. Nach ein paar Kilometern erreichen Sie zudem das östlich gelegene Schwerte.

Herrlich für sportliche Aktivitäten oder Ihre vier Pfoten, sind die Grünflächen in direkter Nachbarschaft.

Die Nahversorgung ist recht umfangreich und spart die Fahrt in die großen Stadtzentren. Ärzte, Kindergarten, Grundschule, Restaurants sind ebenfalls vorhanden und zeichnen zusammen mit den umliegenden Autobahnen A 45 und A 1 ein gelungenes Gesamtbild. Die Dortmunder City erreichen Sie in ca. 11 Minuten mit dem PKW.

Property ID: 25034044x - 44267 Dortmund – Holzen

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.4.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 81.90 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

Property ID: 25034044x - 44267 Dortmund – Holzen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Deniz Secer

Feldbank 1, 44265 Dortmund

Tel.: +49 231 - 49 66 55 0

E-Mail: dortmund@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com